

UNIVERSITÉ DE CAEN. — FACULTÉ DE DROIT

DES FORMES ET DES EFFETS

DES

NOTIFICATIONS A FIN DE PURGE

Après Vente

THÈSE POUR LE DOCTORAT

Soutenue devant la Faculté de Droit de Caen

Le vendredi 29 juin 1906, à 3 heures 1/2 du soir

PAR

S. LE MARCHAND

CAEN

IMPRIMERIE CHARLES VALIN

13, rue Écuyère, 13

1906

DES FORMES ET DES EFFETS

DES

NOTIFICATIONS A FIN DE PURGE

Après Vente

THÈSE POUR LE DOCTORAT

Soutenue devant la Faculté de Droit de Caen

Le vendredi 29 juin 1906, à 3 heures 1/2 du soir

PAR

S. LE MARCHAND



CAEN

IMPRIMERIE CHARLES VALIN

13, rue Écuyère, 13

1906



Digitized by the Internet Archive
in 2026

UNIVERSITÉ DE CAEN

FACULTÉ DE DROIT

Année scolaire 1905-1906

DOYEN :

M. Edmond VILLEY (*, I. ☉), correspondant de l'Institut, membre du Conseil supérieur de l'Instruction publique.

PROFESSEURS :

MM. DANJON (I. ☉), assesseur du Doyen, professeur de *Droit commercial*, chargé du cours de *Droit maritime*.

Edmond VILLEY (*, I. ☉), professeur d'*Économie politique*, chargé du cours de *Droit constitutionnel comparé*.

LAISNÉ DES HAYES (☿, A. ☉), professeur de *Droit civil*.

GUILLOUARD (*, I. ☉, C. ✚, G. O. ✚, C. I. C. ✚, O. ✚, L. ✚), professeur de *Droit civil*, correspondant de l'Institut.

LEBRET (I. ☉), professeur de *Droit civil*, ancien Ministre de la Justice, chargé du cours de *Notariat et Enregistrement*.

CABOUAT (I. ☉), professeur de *Droit international public et privé*, chargé du cours de *Législation industrielle*.

MM. BIVILLE (I. ☉), professeur de *Procédure civile* et chargé d'un cours de *Droit administratif*.

DEBRAY (A. ☉), professeur de *Droit romain* et chargé d'un cours d'*Histoire du Droit français*.

LE FUR (A. ☉), professeur de *Droit administratif* et chargé du cours d'*Eléments du Droit constitutionnel*.

ASTOUL, professeur de *Droit romain* et chargé du cours de *Pandectes* et du cours sur la *Coutume de Normandie*.

DEGOIS, professeur de *Droit criminel*, chargé d'un cours de *Droit civil approfondi et comparé*.

GÉNESTAL, professeur d'*Histoire du Droit français* et chargé du cours d'*Histoire du Droit public français*.

ALLIX, professeur d'*Économie politique* et d'*Histoire des doctrines économiques*, et chargé du cours de *Législation financière*.

SECRÉTAIRE :

M. GALLOU (I. ☉), secrétaire des Facultés de l'Université de Caen.

La Faculté n'entend donner aucune approbation ni improbation aux opinions émises dans les thèses ; ces opinions doivent être considérées comme propres à leurs auteurs.

JURY D'EXAMEN

MM. BIVILLE, *professeur*, PRÉSIDENT.

LAISNÉ DES HAYES, *professeur*.

GUILLOUARD, *professeur*.

BIBLIOGRAPHIE

AUBRY ET RAU. — *Cours de droit civil français*, 4^e édition.
Paris, 1869.

ANDRÉ (Albert). — *Traité pratique du régime hypothécaire*.
Paris, 1886, 1 vol.

BAUDRY-LACANTINERIE. — *Précis de droit civil*, 7^e édition.
Paris, 1900.

BAUDRY-LACANTINERIE et DE LOYNES. — *Traité théorique
et pratique de droit civil (Privilèges et hypothèques)*.

BIOCHE et GOUJET. — *Dictionnaire de procédure civile et
commerciale*, 1839-40, 5 vol.

DEMANTE (continué par COLMET DE SANTERRE). — *Cours
analytique de Code civil*. Paris, 1849-84, 9 vol.

DALMBERT (Oscar). — *Traité de la purge*, 2^e édition, 1891.

DEMOLOMBE. — *Cours de Code Napoléon*. Paris, 1854-82,
31 vol.

DURANTON. — *Cours de droit français suivant le Code civil*,
1844, 22 vol.

GRENIER (baron). — *Des hypothèques*. Clermont-Ferrand,
1822, 2 vol.

GUILLOUARD. — *Traité des privilèges et hypothèques*. Paris, 1899, 4 vol.

HUC. — *Commentaire sur le Code civil*. 1891, 2 vol.

LAURENT. — *Principes de droit civil français*. Bruxelles-Paris, 1869-78, 33 vol.

LE SELLYER. — *Commentaire du titre des successions*. Paris, 1892, 3 vol.

MARTOU. — *Des privilèges e hypothèques*. Paris, 1863, 3 vol.

MOURLON. — *Répétitions écrites sur le Code civil*, 1869-70, 3 vol.

OLLIVIER et MOURLON. — *Commentaire de la loi de 1858*. Paris, 1858, 1 vol.

PERSIL. — *Régime hypothécaire*, 4^e édition, 1833, 2 vol.

PONT. — *Commentaire, traité des privilèges et hypothèques*. Paris, 1868, 2 vol.

Revue critique, 1856, 1861, 1876, 1898.

Revue pratique, 1875, 1879, 1883.

*RODIÈRE. — *Cours de procédure*.

THÉZARD. — *Privilèges et hypothèques*. Paris, 1880.

TROPLONG. — *Des hypothèques*, 1843-72, 27 vol.

VALETTE. — *Privilèges et hypothèques*. Paris, 1848.

DALLOZ. — *Répertoire*, supplément et périodique.

SIREY. — *Recueil général des lois et arrêts*.

ALEXANDRESCO. — *Droit ancien et moderne de la Roumanie*. Paris, 1897.

BESSON. — *Les livres fonciers et la réforme hypothécaire*, 1891, 1 vol.

HUC. — *Le Code civil italien et le Code Napoléon*. Paris, 1868,
2 vol.

LA GRASSERIE (G. DE). — *Lois civiles du Brésil*. Paris, 1897.

LA GRASSERIE (G. DE). — *Lois civiles du Mexique*. Paris,
1896.

LEHR (E.). — *Code civil du canton de Zurich*, 1890.

— *Eléments de droit civil russe*, 1877-1890, 2 vol.

— *Eléments de droit civil espagnol*, tome I^{er}, 1880;
tome II, 1890.

— *Codes civils belge, néerlandais et portugais*.

— *Livre des garanties (Japon). Code civil de l'em-
pire du Japon*. Tokio, 1890, (Traduction
officielle.)

INTRODUCTION

L'acquéreur d'un immeuble grevé d'hypothèques, et qui n'est pas obligé personnellement envers le créancier au paiement de la dette, n'en est pas moins tenu, *propter rem*, par le fait même de la possession de cet immeuble. Le créancier suit, en effet, son gage, « en quelques mains qu'il passe », selon l'expression de l'art. 2166 C. civ., et peut en poursuivre la réalisation contre le détenteur actuel. A cet effet, il lui fera sommation de payer ou de délaisser : de payer la dette hypothécaire tout entière, ou de délaisser l'immeuble. Au premier abord, on pourrait croire que le tiers détenteur n'a le choix qu'entre deux alternatives, payer ou délaisser. En réalité, il peut opter entre quatre : se laisser exproprier, solder la dette hypothécaire (2168), délaisser l'immeuble, et enfin purger. (Art. 2167 et 2179.)

Ce dernier terme du droit d'option de l'acquéreur lui permet, en principe, à la différence des autres, de conserver l'immeuble hypothéqué, en le débarrassant des inscriptions qui le couvrent,

et sans déboursier une somme supérieure au prix d'acquisition. M. Labbé (*Revue critique*, 1856, p. 209) définit ainsi la purge : « L'offre et le paiement d'un prix représentant la valeur d'un bien hypothéqué, faits au créancier, qui doit s'en contenter et ne peut exiger le paiement de sa créance au delà de ce prix. » Nous ajouterons : et dont l'effet est d'affranchir cet immeuble des privilèges et hypothèques qui le grèvent. Ainsi présentée, la purge apparaît comme une exception au droit commun, en ce qu'elle porte atteinte à l'hypothèque elle-même en la détruisant (sous certaines conditions) sans que parfois le créancier reçoive son paiement (s'il arrive, par exemple, dans un rang tellement inférieur qu'il ne reste plus de fonds pour le désintéresser) ; en ce qu'elle peut forcer un créancier à recevoir un paiement partiel, ou encore, comme nous le verrons, un paiement anticipé (art. 2184), toute dette hypothécaire devenant exigible par l'accomplissement des formalités de la purge. Elle apparaît aussi comme une grande faveur faite par la loi à celui à qui elle permet d'en jouir. On comprend que le législateur ait, dans ces conditions, posé des règles sévères à l'exercice de la purge, et ne l'ait accordé qu'à celui qui peut vraiment se dire tiers détenteur, c'est-à-dire propriétaire actuel de l'immeuble hypothéqué, qui n'est pas lui-même débiteur personnel de la dette ainsi garantie, et qui n'a pas

pris part au contrat de constitution de l'hypothèque, qui est tiers par rapport à la dette et à l'hypothèque.

Le mode de purge diffère, selon que l'on se trouve en présence d'hypothèques inscrites ou d'hypothèques légales non inscrites. Nous supposerons qu'il n'existe que des hypothèques inscrites sur l'immeuble aliéné par vente. Le mécanisme de la purge est alors le suivant : Le nouveau propriétaire ayant fait transcrire son titre d'acquisition, adresse aux créanciers inscrits des « notifications » leur annonçant qu'il a acquis l'immeuble moyennant un certain prix, et leur proposant d'accepter cette même somme pour être distribuée entre eux par la voie de l'ordre. Les créanciers ont, en vertu de ces notifications, le droit d'opter entre deux partis : les accepter purement et simplement, ou, trouvant le prix insuffisant, requérir la mise aux enchères de l'immeuble. Dans le premier cas, l'effet de l'acceptation sera de fixer définitivement le prix moyennant la consignation duquel, ou le paiement aux créanciers venant en ordre utile, l'acheteur sera libéré. Dans le second cas, le créancier qui a estimé le prix trop faible devra lui-même mettre une première surenchère du dixième sur le prix offert, et les enchères auront lieu sur cette base ; l'adjudicataire payera son prix, pour être distribué par ordre d'hypothèque, et l'immeuble sera

purgé. M. Labbé, dont nous rapportons la définition, laisse de côté cette éventualité, dans laquelle l'acquéreur, s'il ne se porte lui-même adjudicataire, est exposé à perdre l'immeuble qu'il a acheté.

Quel que soit le sens dans lequel le choix des créanciers hypothécaires orientera la procédure, ce choix devant être fait dans les quarante jours, elle débute toujours par les notifications dont nous avons parlé, et qui en sont ainsi la base nécessaire. Elles seules peuvent préluder à la purge, soit qu'elles émanent spontanément d'un détenteur qui veut se soustraire pour l'avenir à des poursuites hypothécaires, soit qu'elles interviennent pour interrompre ces mêmes poursuites déjà commencées. Elles sont l'objet de la part du législateur d'une réglementation spéciale, qui en démontre bien l'importance. Ce sont elles que nous nous proposons d'étudier, dans la mesure que nous allons indiquer.

La purge ne peut être opérée que par celui qui est tiers détenteur ; seul donc, un tiers détenteur peut adresser les notifications prescrites par les art. 2183 et s. aux créanciers hypothécaires. D'autre part, seul le créancier hypothécaire inscrit au moment de la transcription de l'acte d'aliénation a le droit de recevoir ces notifications. Nous supposons ces deux points acquis, et, considérant un *acheteur* d'un immeuble

hypothéqué, ayant le droit de purger, et qui va faire ou vient de faire les notifications à fin de purge aux créanciers ayant le droit de les recevoir, nous examinerons ces notifications à deux points de vue, Dans une première partie, nous verrons ce qu'elles sont dans *leurs formes, leur matérialité*. Puis, passant à la seconde partie, nous nous proposerons de dégager leurs *effets immédiats*, en nous plaçant pendant le délai de quarante jours que la loi donne aux créanciers pour exercer leur droit de surenchère ; mais, en principe, et sauf les besoins de la discussion, nous ne supposerons pas l'existence d'une acceptation ni celle d'une surenchère, nous plaçant, comme nous l'avons déjà dit, au moment où les créanciers viennent de recevoir les notifications, et avant l'expiration des délais de surenchère.



PREMIÈRE PARTIE

Les formes

CHAPITRE I^{er}

PRÉLIMINAIRE

Les notifications à fin de purge ont un triple but : annoncer aux créanciers hypothécaires l'intention du tiers détenteur de procéder à la purge, les éclairer sur la situation hypothécaire de l'immeuble vendu, et leur permettre de choisir en connaissance de cause entre les partis que la loi leur offre ; enfin, les mettre en demeure de ce faire.

Par elles-mêmes d'abord, par leur contenu, conforme aux prescriptions du Code, par les offres qui les terminent, les notifications montrent que le tiers détenteur veut purger l'immeuble qu'il a acquis, et observer les prescriptions de la loi pour y arriver. Elles constituent le premier acte de la procédure, celui qui l'introduit. Bien évidemment, elles suivront la transcription du contrat (art. 2181) ; mais elles seules, par leur caractère de significations, atteignent vraiment les créanciers, et peuvent être considérées comme l'acte initial de la purge.

Il ne suffirait pas que les créanciers hypothécaires apprissent son intention de purger ; le tiers acquéreur doit les mettre en mesure de prendre dans la circonstance le parti qui convient le mieux à leur situation. Ils peuvent, en effet, avoir à accepter purement les offres qui leur sont faites ; ils peuvent aussi vouloir user de leur droit de surenchère. (Art. 2186.) Ils doivent savoir en vertu de quel titre et à quelles conditions s'est faite la transmission de propriété qui l'enlève au vendeur, apprendre du tiers-détenteur quels sont les autres créanciers inscrits sur le même immeuble, apprendre enfin sur quel prix ils peuvent compter ; ce dernier point est le plus important. Dès lors, sachant tout ce qu'il leur importe de savoir, ils pourront juger si le prix fixé est bien égal à la valeur de leur gage, et s'il leur importe ou non de l'accepter. Tels sont le but et l'utilité des mentions que doivent contenir les notifications à fin de purge.

En troisième lieu, les notifications mettent les créanciers en demeure d'exercer leur droit d'option. Ils ont pour cela quarante jours (art. 2185), auxquels peuvent s'ajouter quelques jours à raison de la distance. (Un jour par cinq myriamètres, loi du 3 mai 1862. Le délai par cinq myriamètres était de deux jours sous l'empire du Code civil.) On s'accorde pour décider que le jour des notifications ne sera pas compté dans le délai. (*Dies a*

quo.) Mais le délai expirera le quarantième jour, à minuit. (Argument des mots « dans quarante jours », art. 2185.) Il court un délai spécial pour chaque créancier notifié, en admettant qu'ils n'aient pas le même lieu de domicile, ou bien que les notifications ne les aient pas touchés le même jour.

Les notifications ont parfois une utilité non moindre : faire cesser les poursuites en expropriation forcée entamées par un ou plusieurs créanciers contre le tiers détenteur. Elles sont alors la manifestation d'un choix que fait l'acquéreur entre les quatre partis qui s'offrent à lui, lorsqu'il a été touché par une sommation conforme à l'art. 2169 : payer, délaisser, se laisser exproprier ou purger. Elles effacent alors la sommation, et remplacent les poursuites hypothécaires par la procédure de purge. Elles doivent, dans ce cas, intervenir dans les trente jours (art. 2183, alinéa 1^{er}, et 2169 combinés) qui suivent la première sommation de payer ou de délaisser qui atteint l'acquéreur. En dehors de cette circonstance, il n'y a pas de délai fatal dans lequel les notifications doivent être faites. La sommation faite par le plus diligent des créanciers profite donc à tous les autres, à condition qu'elle soit valable et régulière en la forme ; nulle, elle ne pourrait faire courir le délai ; pas plus qu'elle ne produirait les autres effets attachés à une sommation valable.

Ceci posé, c'est dans les articles 2183 et 2184 que nous trouvons les énonciations qui doivent figurer dans les notifications ; à ces articles vient s'ajouter l'art. 2192. Ces divers textes nous fournissent l'indication des conditions qui touchent plus au fond du droit, et que nous étudierons d'abord. Les autres conditions, de forme extrinsèque, nous retiendront moins longtemps. Nous les trouvons principalement dans l'art. 832 du Code de procédure.

Ce qu'il importe de remarquer, c'est l'importance de la détermination du prix de vente et de la somme offerte ; cela seul mettra les créanciers dans une situation telle que l'exercice de leur droit de surenchère leur soit possible.

CHAPITRE II

LES ÉNONCIATIONS REQUISES

I. — *Extrait de l'acte de vente et indication du prix*

Tout d'abord, le nouveau propriétaire doit mentionner dans ses notifications : « Extrait de son titre, contenant seulement la date et la qualité de l'acte, le nom et la désignation précise du vendeur ou du donateur, la nature et la situation de la chose vendue ou donnée, et, s'il s'agit d'un corps de biens, la dénomination générale seulement du domaine et des arrondissements dans lesquels il est situé, le prix et les charges faisant partie du prix de la vente, ou l'évaluation de la chose, si elle a été donnée. » (Art. 2183-1°.)

Sur ces divers points, à part les deux derniers, il n'y a pas de difficulté. Le législateur a sagement décidé de se contenter d'une désignation succincte mais précise du titre d'acquisition. Cette disposition a surtout un motif d'économie : plus les extraits seront courts, plus les exploits le seront aussi, et moins ils coûteront. Il existe, au contraire, de sérieuses difficultés sur les deux der-

niers points, la question de savoir au juste en quoi consistent « les charges faisant partie du prix et celle de savoir s'il faut étendre à des cas en dehors de celui d'une donation la nécessité d'évaluer l'immeuble acquis.

SECTION I

Que doit-on entendre par « charges faisant partie du prix de vente ? »

Remarquons d'abord que ces charges sont, dans l'esprit de la loi, assez intimement liées au prix lui-même pour que l'article 2184 puisse le comprendre, avec la somme principale, sous une seule dénomination, sous le mot « prix ».

Par « charges faisant partie du prix », disent MM. Aubry et Rau, il faut entendre toutes les sommes et prestations que, pour devenir propriétaire de l'immeuble, l'acquéreur s'est obligé de payer ou de fournir en sus du prix proprement dit, soit au vendeur lui-même, soit à ses créanciers à sa décharge, soit à des tiers qu'il a gratifiés, et dont le paiement ou l'accomplissement doit ainsi tourner directement ou indirectement au profit de ce dernier ¹. Nous retrouvons partout des définitions équivalentes, résumées ainsi par

1. 4^e édition, tome III, § 294, p. 514.

un attendu du Tribunal d'Issoire (5 juillet 1870, D. S., v° *Surenchère*, p. 325) : « Attendu que le prix se compose de tout ce qui profite directement ou indirectement au vendeur, en imposant un sacrifice à l'acquéreur. » Il ya lieu, selon nous, d'y ajouter : « Et qui n'est pas mis de plein droit par la loi à la charge de l'acquéreur, en cette qualité. » Nous aurons lieu, en effet, d'appliquer ce principe à quelques clauses particulières que les contrats de vente pourront nous présenter.

Les exemples abondent de ces prestations qui doivent être considérées comme faisant partie du prix : ainsi, les suppléments connus sous le nom de pots - de-vin (Cass., 3 avril 1815 (D. R., v° *Surenchère*, n° 191, 3°), les fournitures en nature à faire au vendeur lui-même, à des créanciers du vendeur (D. R., *ibid.*, n° 148) ; les sommes à remettre par l'acquéreur à des personnes à qui le vendeur veut faire des libéralités ; — l'obligation imposée au nouveau propriétaire d'acquitter les impôts déjà échus avant son entrée en jouissance doit être considérée comme charge faisant partie du prix. En effet, en l'absence de la clause, le vendeur en serait demeuré chargé de plein droit ; l'acquéreur les payera donc à son acquit ¹. Il est évident que, si l'acquéreur avait profité des revenus (récoltes, prix de location, etc.) de l'im-

1. TROPLONG, D. R., *eod. v°*, n° 201.

meuble pendant le temps correspondant à l'époque pour laquelle il paye les impôts, ceux-ci ne pourraient plus être considérés que comme une charge de sa jouissance, et ne devraient pas être comptés comme faisant partie du prix. L'arrêt du 18 janvier 1825, rapporté par Troplong et Aubry et Rau, et qui décide le contraire, semble avoir statué sur des données particulières à l'espèce soumise, et, par suite, n'infirme en rien notre opinion. De même, augmente le prix la clause suivant laquelle l'acquéreur prend à sa charge les frais de la purge. Ces frais, exposés dans l'intérêt du vendeur, lui sont imposés ; il faudrait une convention spéciale pour forcer l'acquéreur à les supporter ¹. Tout cela n'est qu'à titre d'exemple, chaque clause devant être, à ce point de vue, juridiquement interprétée. Ainsi, la clause qui mettrait les frais de vente à la charge de l'acheteur ne les ajouterait pas au prix. En effet, ces frais sont de plein droit à la charge du nouveau propriétaire ; ils ne doivent pas profiter au vendeur ; la clause n'est donc qu'une expression surabondante d'une obligation légale qui existerait sans elle : elle n'ajoute rien au prix. Un peu différente serait l'hypothèse où l'acquéreur se serait obligé à payer, pour les frais, tant pour cent du prix de

1. AUBRY et RAU, t. III, § 294, p. 514, note 17.

vente, par exemple 20 %. Alors, supposant que les frais ne se montent, en réalité, qu'à 12 %, on voit que le supplément de prix stipulé se compose de deux éléments dont l'un n'est pas une charge du prix, mais dont l'autre l'augmente manifestement et doit tourner au profit du vendeur (soit 8 %) ¹, car lui seul peut en réclamer le paiement. Ainsi encore, les intérêts du prix ne sont pas une charge en faisant partie. Ils ont, en effet, un caractère spécial et représentent, soit l'équivalent de la jouissance de l'immeuble, soit les intérêts d'un prêt, lorsque le contrat a accordé à l'acheteur un terme pour se libérer. On ne peut donc dire qu'ils augmentent le prix ; ils sont quelque chose d'accessoire et nécessaire par rapport à lui, mais n'ont pas cette indépendance qui, jointe au caractère purement conventionnel d'une clause, fait qu'elle porte une charge s'ajoutant au prix et en faisant partie. Cette règle devrait toutefois recevoir exception dans les cas, fort rares, où, des intérêts ne pouvant être dus de plein droit, il en aurait été stipulé ; alors, le prix serait augmenté d'autant, et l'acquéreur devrait le déclarer dans les notifications.

A plus forte raison, n'imposent pas de charges faisant partie du prix ces clauses qui n'apportent aucune utilité au vendeur, bien qu'imposant un

1. AUBRY et RAU, *ibid.*, note 20.

sacrifier à l'acquéreur. Ce sera, par exemple, l'obligation de respecter les baux en cours, d'établir telles servitudes en cas de lotissement, d'entretenir les polices d'assurances et de déléguer les primes, le cas échéant, jusqu'à concurrence du prix¹. Ce sera l'obligation de respecter un usufruit appartenant à un tiers sur l'immeuble vendu. On remarquera que, dans ce cas, c'est la nue propriété qui a été vendue, l'usufruit étant resté en dehors de la convention².

SECTION II

Quand l'évaluation est-elle nécessaire?

La seconde question, intimement liée à la précédente dans la plupart des espèces, est celle de savoir si le prix et les charges en faisant partie doivent être évalués en dehors du cas de donation. Il y a là deux tendances nettement opposées : l'une, celle de la jurisprudence et de fort peu d'auteurs, vers la négative ; l'autre, celle de la grande majorité des auteurs, vers l'affirmative.

Les auteurs se fondent sur les arguments suivants : les créanciers hypothécaires sont mis dans l'impossibilité d'exercer en connaissance de

1. Cassation, 14 novembre 1894 (D. 96. 1. 513).

2. GRENIER, *Hypothèques*, t. II, n° 454.

cause leur droit de surenchère, si l'on n'exige pas de l'acquéreur qu'il évalue tout ce qui, dans le prix et les charges, n'est pas déterminé en argent ¹; le propriétaire est d'ailleurs bien plus à même que lui que ce soit de se rendre compte de la valeur du sacrifice qu'il s'impose ². Enfin, l'art. 2184 en disposant que le tiers détenteur doit se déclarer prêt à acquitter sur-le-champ les dettes et charges hypothécaires jusqu'à concurrence du *prix*, implique bien qu'il exige l'énonciation d'une somme d'argent³, autrement, il y aurait prix indéterminé ⁴. Ces auteurs font de plus remarquer que ce système est plein de dangers pour le tiers acquéreur : les créanciers, devant ce défaut d'évaluation, ne manqueront pas, s'ils veulent en éviter les frais, d'évaluer eux-mêmes un peu bas, et mettront une surenchère, si bien que l'acquéreur se verra dépouillé, à moins qu'il ne veuille, pour arrêter la surenchère, faire évaluer en justice, ce qui fera toujours de nouveaux frais, qu'il serait facile pourtant d'éviter. Quant au procédé de faire évaluer par le juge préalablement à la mise aux enchères ⁵, il manque de base dans la loi. Donc,

1. TROPLONG, t. IV, n° 925. — AUBRY et RAU, t. III, p. 515.
— ANDRÉ, n° 1218, etc.

2. MARTOU, t. IV, n° 1397.

3. AUBRY et RAU, t. III, p. 515. — D. 96. I. 514, note de M de Loynes.

4. GRENIER, t. II, n° 455.

5. Grenoble, 19 mai 1852 (D. 54. 2. 151).

le tiers acquéreur doit (art. 2184) faire l'évaluation de tout ce qui est indéterminé dans le prix.

La jurisprudence répond à ce système par un seul argument : il n'y a pas de texte formel qui permette d'imposer cette obligation à l'acheteur. Elle est soutenue par M. Dalmbert, qui, après avoir adopté la première opinion, s'est rallié à la seconde. Il nous en donne deux motifs ¹ : le premier est l'absence d'une disposition formelle qui l'exige ; le second est celui-ci : les créanciers hypothécaires ne trouvent pas dans leur hypothèque le droit de substituer aux obligations prises par l'acquéreur des obligations d'une autre nature. S'il en est autrement en cas de donation, c'est qu'il existe un texte formel. M. Dalmbert ajoute que les difficultés que l'on voit à l'exercice de la surenchère sont presque de pure théorie. « En pratique, il arrivera bien rarement que l'acheteur s'engage à fournir à des tiers des prestations indéterminées, si le prix principal n'est pas suffisant, et au delà pour désintéresser les créanciers inscrits. Plus souvent, au contraire, les charges consistent dans des prestations viagères imposées à l'acquéreur au profit de créanciers dont les droits sont garantis par une inscription utile, et dès lors, il ne servirait de rien aux autres créanciers de trouver dans les notifications une

1. N° 121.

évaluation de ces prestations. En effet, il serait loisible au nouveau propriétaire de porter ces charges à une somme ou à un capital supérieurs à leur valeur, puisqu'il se libère en fournissant ces prestations elles-mêmes au créancier à qui ces prestations sont dues. » Ces dernières considérations semblent bonnes à justifier ou, tout au moins à expliquer, des décisions d'espèce, mais non à établir une solution générale de la question.

Il faut bien reconnaître qu'il n'existe pas sur la matière de texte formel. Quant à cette affirmation que l'hypothèque ne permet pas aux créanciers de substituer aux obligations prises par l'acquéreur des obligations d'une autre nature, elle ne nous semble pas contestable, mais tombe en dehors de la question. Il ne s'agit pas ici d'un droit que les créanciers pourraient puiser dans leur hypothèque, mais bien de l'exercice par l'acquéreur d'une faculté légale. Or la procédure de purge doit mettre, quoique plus simplement, les créanciers dans la même situation que s'ils avaient poursuivi l'expropriation de l'immeuble, c'est-à-dire qu'elle doit aboutir à la distribution entre les créanciers d'une somme d'argent, représentant la valeur de l'immeuble. Toutes les dispositions relatives à la purge montrent bien que telle a été l'intention de la loi ; si elle n'a pas prévu notre cas, elle a statué pour le cas ordinaire, celui où le prix est liquide dès la

vente. Si elle a exigé l'évaluation pour le cas de donation, c'est que ce cas était le plus simple ; elle n'entend pas l'énoncer limitativement. Remarquons même que les auteurs de la seconde opinion n'hésitent pas à étendre l'évaluation au cas d'échange. Or qu'est-ce que l'échange, si ce n'est une vente où le prix consiste en un objet d'une valeur indéterminée ? On peut donc l'affirmer, la loi, dans son esprit et par une disposition implicite, a voulu que l'évaluation fût faite. Dira-t-on que le tiers acquéreur n'a pas le droit de se soustraire à des obligations envers son vendeur et de modifier la nature de ses engagements ? Ce serait oublier que le vendeur ne peut le forcer à exécuter les conditions de la vente qu'en le garantissant contre les poursuites hypothécaires ; s'il ne le fait pas, l'acquéreur a le droit absolu de purger ; il demeure propriétaire et se libère à l'égard de tous en payant les créances hypothécaires jusqu'à concurrence de son prix.

Il est certain que, dans le cas prévu par M. Dalmbert, il serait bien difficile d'exiger du tiers détenteur l'évaluation des rentes viagères dues aux créanciers hypothécaires eux-mêmes, dans les notifications qui leur sont adressées, mais cela pour une raison spéciale : c'est que ces créanciers n'ayant pas droit au capital, l'acquéreur se libère envers eux par le paiement des arrérages. Quant aux créanciers postérieurs en rang, il nous

paraît nécessaire d'évaluer à leur égard le capital nécessaire pour servir la rente aux créanciers antérieurs ; il faut, en effet, qu'ils aient une notion d'ensemble du prix. Dalloz, *Supplément, Priv., hyp.*, n° 1335, est de notre avis. L'évaluation de la rente viagère nous semble encore nécessaire dans le cas où le crédit rentier est un tiers, créancier chirographaire. M. Persil, tome II, art. 2184, IV, nous en donne cette raison : « En aliénant son bien à rente viagère, le débiteur ne peut pas plus nuire aux créanciers qu'il ne le peut en accordant du temps et des facilités à son acquéreur... Il faut donc, sans égard à ces stipulations, que l'acquéreur qui veut purger détermine le capital de la rente ; qu'il évalue la somme pour laquelle il suppose avoir acheté, et qu'il l'offre aux créanciers inscrits ; autrement, les créanciers ne peuvent pas savoir si l'immeuble a été porté à sa véritable valeur et s'ils ont ou non intérêt à surenchérir. »

Un autre cas nous paraît ne pas nécessiter l'évaluation ; c'est celui où les charges ou le prix, bien que non expressément déterminés, pourraient facilement être calculés par le créancier. On admet ce principe pour le calcul des intérêts. Un arrêt de la Chambre des requêtes, du 26 février 1883, l'admet dans une hypothèse où le prix consistait en actions de valeur variable. Dans l'espèce, le vendeur devait recevoir ces actions

pour le prix qu'elles auraient au cours du jour du paiement effectif. Leur valeur était suffisamment déterminée par le cours du jour des offres ; car il nous semble que, devenu (ainsi que nous le verrons) dès ce jour débiteur personnel des créanciers hypothécaires, et tenu de payer « sur-le-champ » entre leurs mains, on devait s'en tenir à ce jour pour calculer le montant de la somme offerte.

Et quels avantages présente notre système à côté de celui de la jurisprudence ! Les arrêts mettent le soin d'évaluer soit à la charge du juge, soit à la charge des créanciers (Cass. 3 avril 1815) : « C'est au créancier qui veut surenchérir à faire lui-même, si bon lui semble, l'évaluation pour déterminer la somme qui doit être offerte pour le dixième en sus du prix de vente, ou bien à faire, dans son acte de surenchère, en termes généraux, sans déterminer aucune somme, la soumission de porter ou de faire porter l'immeuble à un dixième en sus. » C'est mettre l'acquéreur en danger d'être dépossédé, si les créanciers estiment trop bas la valeur des prestations ; c'est mettre les créanciers qui voudront faire l'évaluation dans l'obligation de faire des frais, et quelquefois leur ôter le temps et le moyen de surenchérir. Que s'ils s'engagent, en termes généraux, à porter les charges à un dixième en sus (et on ne peut guère exiger que cela d'eux), comment seront exécutées les vues

de l'art. 837 C. pr., qui veut que le prix porté dans l'acte d'aliénation et le montant de la surenchère tiennent lieu d'enchère ¹ ? Il faudra donc recourir à une estimation par le juge, à dire d'experts. (Ce seront de nouveaux frais, de nouveaux délais !)

Il va de soi que, dans le système de la jurisprudence, l'acquéreur se borne à indiquer dans ses notifications les clauses qui lui imposent les charges, telles qu'elles résultent du contrat de vente ². Nous le répétons, tout cela est contraire à l'esprit, sinon au texte de la loi. On comprend que les arrêts ne veuillent pas multiplier les nullités sans texte formel (c'est du moins ce qui leur semble), mais on sacrifie ainsi de nombreux et respectables intérêts. D'ailleurs, un acquéreur aurait-il fait cette évaluation non exigée par la jurisprudence, qu'il ne pourrait être blâmé de ce fait : on ne peut lui reprocher un excès de zèle.

Nous ne pouvons accepter ce système, contraire aux règles de la purge, qui veulent que le prix soit clairement énoncé et suffisamment précisé. La jurisprudence est un peu en désaccord avec elle-même lorsque, sur la question de l'offre, elle exige une précision beaucoup plus grande, ainsi que nous le verrons.

1. Note sur Grenoble, 19 mai 1852 (D. 54. 2. 151).

2. Voir un arrêt d'Orléans, 8 janvier 1897 (D. 47. 2. 86).

SECTION III (APPENDICE)

Questions de Ventilation

La disposition de l'art. 2192 vient compléter celles de l'art. 2183, relatives à l'indication des conditions de la vente, et que nous venons d'étudier. Elle a trait à l'énonciation du prix, et se rattache ainsi aux questions de détermination précise du prix qui précèdent.

Cet article, selon MM. Aubry et Rau ¹, prévoit quatre cas : 1° celui où des immeubles et des meubles ont été vendus pour un prix unique ; 2° celui où l'acte de vente comprend, sous un seul prix, des immeubles situés dans des arrondissements différents, ou bien, 3° des immeubles dont les uns sont hypothéqués et les autres libres d'hypothèques, ou bien enfin, 4° des immeubles « tous hypothéqués et situés dans le même arrondissement, et les uns frappés d'inscriptions particulières et séparées, prises soit par des créanciers différents, soit par le même créancier pour des créances distinctes, ou même pour une créance unique, mais en vertu d'actes successifs de constitution d'hypothèque. »

Dans ces différentes hypothèses, si l'acte d'ac-

1. T. III, § 294, p. 537.

quisition porte un prix unique, l'article 2192 exige une ventilation, c'est-à-dire l'indication de la portion du prix afférente, soit aux immeubles (1^{er} cas), soit aux immeubles situés dans chaque arrondissement (2^e cas), soit à chaque immeuble grevé d'une hypothèque particulière et séparée (3^e et 4^e cas).

Si l'acte d'acquisition portait des prix séparés pour chaque immeuble aliéné, la ventilation n'aurait plus raison d'être, l'acquéreur devant reproduire fidèlement les termes de son acte de vente.

L'utilité de la ventilation apparaît doublement : elle a pour but de permettre aux créanciers l'exercice de la surenchère et de prévenir les contestations qu'aurait pu faire naître la décomposition du prix en portions afférentes à chaque immeuble, au moment de l'ouverture de l'ordre.

La pratique a révélé de nombreuses hypothèses qui ne semblaient pas rentrer exactement dans le cadre de l'art. 2192. Aussi la jurisprudence nous offre-t-elle de nombreuses décisions en cette matière. Sa tendance visible est d'exiger la ventilation toutes les fois qu'il existe, sur un des immeubles aliénés conjointement, une inscription particulière et séparée, à l'égard de quelque créancier que ce soit. Et l'on ne peut qu'approuver ce système. Ainsi, l'on étend l'expression « chaque immeuble frappé d'inscriptions particulières et

séparées » au cas d'un immeuble frappé d'une hypothèque générale en même temps que d'une hypothèque spéciale : cela ne pouvait faire de doute, quand même les deux hypothèques appartiendraient au même créancier. Ainsi encore, il a été jugé qu'un créancier unique ayant, par des inscriptions séparées, des hypothèques grevant en somme, par leur réunion, la totalité des immeubles aliénés, la ventilation sera nécessaire, chaque immeuble étant « frappé d'inscriptions particulières et séparées ». Ainsi (Nîmes, 17 novembre 1894. D. 96, 2, 249), on a décidé que la ventilation était nécessaire dans le cas où la seule hypothèque distincte appartenait à l'acquéreur lui-même. La loi ne distingue pas ; et, d'autre part, l'acquéreur, bien que ne pouvant surenchérir, ne pouvait manquer de se prévaloir de son hypothèque dans l'ordre. Il importait donc de savoir quelle portion du prix se rapportait à l'immeuble sur lequel il avait son inscription. Des décisions dans le même sens sont encore intervenues. (Vannes, 17 mai 1904. D. 1904, 2, 173.) Des immeubles compris dans deux saisies distinctes avaient été adjugés, après conversion des saisies, en vente volontaire, en un seul lot. L'adjudication avait purgé de plein droit les immeubles objet de la première saisie, convertie seulement après la sommation de l'art. 692 C. pr., mais non les immeubles objet de la seconde saisie, convertie

avant ces sommations. Il en résultait que les notifications, comprenant un groupe d'immeubles déjà purgés, donc libres d'hypothèques, et un autre groupe non purgé, donc grevé d'hypothèques, devaient faire la ventilation du prix relatif à ce second groupe. (De même, Lesparre, 8 juin 1898. D. 99, 2, 1.)

Il a été jugé, d'autre part, que la ventilation de l'art. 2192 n'était pas nécessaire lorsque la parcelle non hypothéquée, réunie à un héritage en vertu du droit de préemption organisé par l'art. 19 de la loi du 21 mai 1836¹, est d'une valeur insignifiante et non susceptible d'une exploitation séparée. Cette parcelle, en effet, ne constitue pas un fonds distinct, mais une amélioration, un accessoire (droit d'accession) du fonds auquel elle est annexée ; l'hypothèque qui grevait le fonds principal s'étend à cette parcelle. L'arrêt (Cassation 3 décembre 1895, sur Caen 22 octobre 1894. D. 96, I, 577) est motivé en fait, mais il implique ce principe, que l'on doit considérer comme simple accessoire du fonds et, par suite, non soumis à une ventilation, la parcelle (d'ailleurs peu considérable) que le propriétaire du fonds a pu acquérir en qualité de propriétaire de ce fonds. (Comparez les art. 559, 561 C. civ.).

1. Accordant un droit de préemption au propriétaire riverain d'un chemin vicinal désaffecté, sur ce chemin, :

La ventilation doit être faite dans les notifications adressées aux créanciers ayant une hypothèque spéciale : le point est hors de doute. En effet, ces créanciers ne peuvent être forcés de surenchérir que sur l'immeuble qui est leur gage ; l'absence de ventilation équivaldrait donc à l'absence de prix. Doit-elle aussi exister dans les notifications que reçoivent les créanciers qui ont une hypothèque générale sur les immeubles grevés d'une hypothèque spéciale, ou une hypothèque unique grevant à la fois tous les immeubles aliénés qu'il s'agit de purger ? La jurisprudence décide l'affirmative ¹. Elle en donne deux raisons principales. L'art 2192 ne distingue pas entre les créanciers à hypothèque générale et les créanciers à hypothèque spéciale, donc autorise le créancier à hypothèque générale à ne surenchérir que sur tel ou tel immeuble dont le prix lui semble insuffisant. L'intérêt de ce créancier l'exige : il doit connaître les prix de chaque immeuble grevé d'une hypothèque particulière, qui peut être le prime, et menace, si le prix en est laissé trop bas, de ne rien lui laisser à recueillir sur le prix de cet immeuble. Nombre d'auteurs, MM. Aubry et Rau, etc., sont en ce sens. Dalloz (R., v° *Priv. et hyp.*, n° 2133 et 2134) reconnaît seulement à ce créancier la faculté de profiter de la

1. D. 72. 2. 78. — 60. 5. 311. — 53. 5. 386. — 1904. 2. 193.

ventilation qui peut être faite, mais non le droit de l'exiger. La ventilation est, dit-il, exigée dans l'intérêt des seuls créanciers à hypothèque spéciale; s'il en a été fait une, les créanciers à hypothèque générale en profiteront (qui peut le plus peut le moins); mais on ne peut leur reconnaître un droit qui serait de nature à léser le tiers acquéreur, en l'exposant à se voir exproprier d'un seul des immeubles qui, vendus ensemble, font sans doute partie de la même exploitation. Cela conduirait d'ailleurs à supprimer de l'art. 2192 ces mots : « frappés d'inscriptions particulières et spéciales ». M. Martou (*Priv. et hyp.*, tome iv, n° 1578), en refusant à ce créancier le droit d'exiger une ventilation, lui accorde celui de vérifier celle qui serait faite. C'est donc lui reconnaître un véritable intérêt. On dit enfin que le créancier à hypothèque générale est suffisamment protégé par son droit de surenchérir sur le prix total ; mais il peut ne pas vouloir le faire, et surtout ne pas le pouvoir. Aura-t-il, parce que son gage est plus étendu, des droits plus restreints que les créanciers à hypothèque spéciale ? M. Dalloz, en disant, dans un cas particulier, que « qui peut le plus peut le moins », ne va-t-il pas un peu contre son système ? Enfin, admettrons-nous, avec M. Dalmbert (n° 142 *bis*), que l'art. 2192 leur dénie ce droit. Cela ne nous paraît pas possible en présence des termes de cet article, por-

tant que «... le prix de chaque immeuble frappé d'inscriptions particulières et séparées sera déclaré dans la notification du nouveau propriétaire... » Quelle notification ? La généralité du terme permet de dire : « Toute notification dressée à quelque créancier que ce soit. » Si, de plus, tout créancier y a intérêt ¹, comme nous l'avons montré, nous pensons que le système de la jurisprudence est assez justifié.

Il va sans dire que, s'il n'y a que des créanciers à hypothèque générale, chacun d'eux n'a aucun droit à exiger la ventilation (sauf le cas où les immeubles seraient situés dans différents arrondissements). (Martou, tome IV ².)

A qui appartient-il de faire la ventilation ? C'est à l'acquéreur, pensons-nous ³. Il est le plus à même de connaître le prix relatif des divers immeubles qu'il a achetés pour un seul prix. Puis, les créanciers ne pourront se plaindre : ou bien le prix indiqué est trop élevé, et ils en profiteront, ou bien il est trop faible, et ils auront recours à la surenchère. Il paraît difficile de les autoriser à critiquer la ventilation, la surenchère semblant faite pour éviter les dangers résultant de l'insuffisance du prix. D'ailleurs, en cas de fraude, on

1. Comparez D. 96. 2. 249, note.

2. Voyez aussi D. 96. 1. 513 (Cass., 14 novembre 1894).

3. TROPLONG, t. IV, nos 973, 974.

ne pourrait guère leur refuser ce droit, le doit devant se poursuivre par tous les moyens possibles.

En tout cas, les créanciers ne seraient pas admis à faire eux-mêmes la ventilation, car leur intérêt sera souvent d'évaluer à trop bas prix les immeubles sur lesquels ils auraient envie de surenchérir ; car l'acquéreur contestera la ventilation ainsi faite, et ainsi naîtra un procès dont le cours devra suspendre le délai de surenchère, résultat contraire à l'esprit de l'art. 2185-1°, qui, en imposant un délai de quarante jours pour surenchérir, ne paraît pas admettre qu'il puisse être ainsi prolongé. Dira-t-on que l'acquéreur pourra laisser au créancier le soin de faire la ventilation, parce que l'art. 2192, en lui donnant la faculté d'étendre sa soumission à tous les immeubles acquis d'un seul prix, rend en ce cas la ventilation inutile ? On attendrait que le créancier dît ce qu'il entend faire, et alors il ferait la ventilation, ou bien l'acquéreur la lui signifierait par un acte postérieur ? Mais l'art. 2192, al. 2, est contre ce système. Il présuppose l'existence d'une ventilation et une surenchère sur le prix d'un immeuble ainsi ventilé. Il exige donc que la ventilation soit faite en même temps que les notifications, c'est-à-dire y soit comprise. Ainsi l'exige l'économie des notifications, et l'ensemble des dispositions qui les concernent. La fixation du prix de la vente, lequel doit

être absolument certain et déterminé, le commande énergiquement.

Il résulte de ce que nous venons de dire que, régulièrement, la ventilation sera faite dans l'acte de notification. Il a été jugé pourtant que, des notifications ne la contenant pas, elle pourrait être faite postérieurement. (D. R., v^o *Priv. et hyp.*, n^{os} 2127, 2128.) Mais c'est là une simple solution d'espèce, une décision rendue en équité. On ne demandait pas, en effet, la nullité des notifications irrégulières (on s'en prévalait même pour porter surenchère sur tout le prix offert) ; l'arrêt décida que de nouvelles notifications feraient la ventilation.

Naturellement, le délai de surenchère (ainsi que nous le verrons plus loin) ne commencerait à courir que du jour des notifications postérieures ainsi régulièrement faites.

Un jugement du Tribunal de Lesparre (D. 99, 2, 1) imposa au tiers détenteur les bases sur lesquelles doit être établie la ventilation. Dans l'espèce, un ensemble d'immeubles avait été adjugé en un seul lot, après réunion des prix des adjudications partielles. L'adjudicataire avait, dans les notifications, fixé le prix de chaque immeuble proportionnellement au montant respectif des adjudications partielles. Le Tribunal a décidé qu'un autre mode de fixation devait être employé : on devait prendre pour bases les mises à

prix des lots primitifs, en y ajoutant des fractions proportionnelles du prix total. On objecte au premier système qu'aucun texte ne l'impose ni ne l'autorise ; que les prix des adjudications partielles ne sont pas des éléments du prix total, l'adjudication totale ayant eu pour effet de les faire considérer comme n'ayant jamais existé ; ils peuvent d'ailleurs ne pas correspondre du tout à la véritable valeur des immeubles adjugés. L'adjudicataire total a pu se décider à tenter l'enchère générale en se fondant sur la faiblesse de certains prix, qui aura compensé et au delà l'excès de certains autres. Mais ces critiques se retournent complètement contre le système du Tribunal de Lesparre ; aucune loi ne l'autorise. Si l'adjudication totale efface les adjudications partielles, n'efface-t-elle pas jusqu'aux mises à prix qui leur ont servi de base ? Enfin, les mises à prix peuvent fort bien, dans la pensée de l'acquéreur, ne pas correspondre aux valeurs respectives des immeubles adjugés. La vérité est qu'il a fait une opération d'ensemble. Nous pensons donc qu'il y a intérêt à le laisser libre de faire la ventilation comme il l'entendra : il suffira que la somme des prix indiqués par lui soit bien égale au prix total, et il n'y a guère à craindre qu'il fixe trop bas le prix de certains immeubles ; il tient en effet à conserver l'ensemble des biens qu'il a achetés (ainsi que le montre son adjudi-

cation globale), et il ne s'exposera pas volontairement à être évincé de l'un d'eux par la surenchère qu'un prix trop faible ne manquerait pas de susciter.

Nous avons ainsi parcouru l'ensemble des dispositions qui obligent l'acquéreur notifiant à faire connaître aux créanciers inscrits les conditions de la vente qui l'a rendu propriétaire, et spécialement celles qui sont relatives au prix.

Nous verrons plus tard quelle sanction la jurisprudence et les auteurs attachent à l'inexécution des prescriptions de la loi sur ce point.

CHAPITRE III

LES ÉNONCIATIONS REQUISES

II. — *Extrait de la transcription. — Le tableau sur trois colonnes.*

L'art. 2183 exige du tiers détenteur deux autres mentions qui ne nous retiendront pas longtemps: 2° « extrait de la transcription de l'acte de vente ; 3° un tableau sur trois colonnes, dont la première contiendra la date des hypothèques et celle des inscriptions, la seconde le nom des créanciers, la troisième le montant des créances inscrites. »

A. — L'extrait de la transcription dont parle ici le législateur semble être le certificat dont il est question dans l'art. 2181, al. 2. « Cette transcription se fera sur un registre à ce destiné, et le conservateur sera tenu d'en donner reconnaissance au requérant. » Il ne peut guère, en effet, être un extrait de la transcription elle-même, qui n'est que la reproduction fidèle de l'acte de vente. Ainsi entendu, il ne serait que la répétition inutile de l'extrait du titre prévu au 1° de l'art. 2183.

Tandis que le certificat de transcription présente une utilité réelle : la mention qui en est faite prouvera aux créanciers que la transcription, préliminaire indispensable de la purge, a bien été opérée ¹. Elle leur permet aussi de retrouver plus facilement l'acte de transcription au bureau des hypothèques, et de se rendre mieux compte de la teneur de l'acte, qui ne leur a été signifié que par extrait. C'est l'opinion de M. Dalmbert (n° 121 *bis*), qui dit à ce sujet : « Pour en comprendre le sens (de l'art. 218-2°), il faut se reporter à la loi du 16 brumaire an VII. L'article 30 de cette loi prescrivait la notification du certificat de transcription de l'acte d'acquisition : c'est de ce certificat que les rédacteurs du Code ont voulu parler dans l'article 2183. »

B. — Quant au tableau sur trois colonnes, il a pour utilité manifeste d'éclairer les créanciers sur la situation respective de l'immeuble ou des immeubles sur lesquels ils ont inscription, et de les mettre à même de savoir s'ils doivent ou non surenchérir. Il est clair en effet que, si le tableau ne révèle à un créancier aucune inscription antérieure à la sienne, le prix de l'immeuble étant d'ailleurs supérieur au montant de sa créance il n'aura pas intérêt à surenchérir. Par contre s'il se trouve primé par plusieurs créanciers, et

1. D. R., v° *Priv. et hyp.*, n° 2138

s'attend à n'être payé que partiellement, il voudra recevoir un paiement aussi complet que possible, et par suite, pourra être amené à requérir la mise aux enchères. Ce motif justifie pleinement l'exigence sur ce point de l'article 2183.

Quelques difficultés se sont élevées en pratique sur l'application de cette disposition. La jurisprudence les tranche dans le sens le plus libéral en évitant, ce qui est peut-être fort juste, d'ajouter aux termes de la loi. Ce motif a conduit, par exemple, la Cour de Rouen (20 décembre 1815), et après elle la Cour de cassation (28 mai 1817), à décider que le tableau ne doit pas nécessairement figurer dans l'original de l'exploit de notification, ou même y être annexé. Tout ce que l'art. 2183 exige, c'est qu'il soit inséré dans la copie que l'huissier signifiera au créancier. D., *eod* v^o 2139. Deux cas plus douteux se sont présentés : dans l'un, une clause du procès-verbal d'adjudication autorisait les adjudicataires à faire des notifications collectives ; dans les notifications, ils avaient énoncé au tableau, sur trois colonnes, « l'ensemble des inscriptions qui existaient sur tous les biens du vendeur, sans affectation ni distinction précises ». Les créanciers demandaient la nullité de ces notifications, exigeant que les acheteurs leur fissent connaître lesquelles de ces inscriptions grevaient tel ou tel immeuble compris dans la vente. Ils disaient que, la loi vou-

lant qu'un prix spécial soit indiqué pour chaque immeuble compris dans la masse vendue, son esprit devait conduire à décider que la même spécialité était exigée pour les inscriptions ; que, d'ailleurs, c'était absolument nécessaire pour l'exercice de leur droit de surenchère, et qu'en l'absence d'un texte, ce n'était pas à eux, créanciers, à se livrer à des investigations sur le contenu des notifications, les tiers acquéreurs devant fournir tous les renseignements nécessaires. La Cour de cassation jugea (14 mars 1853. D. 53, 1, 199) que ces prétentions n'étaient pas fondées. Aucune disposition de la loi n'ordonne au détenteur de donner, dans ce cas particulier, d'autres renseignements que ceux qui sont prescrits par l'art. 2183-3° ; de plus, l'acquéreur n'a fait que reproduire l'extrait délivré par le conservateur des hypothèques sur la transcription ; cet extrait contient l'ensemble des inscriptions grevant les biens du vendeur sans distinction ni spécialisation ; les acquéreurs n'avaient pu, en se fondant sur cet extrait, notifier aux créanciers les inscriptions spéciales à tel ou tel immeuble du vendeur. La Cour ajoutait à son argumentation un considérant de fait pour rejeter la demande des créanciers. M. Dalloz, *Supplément*, v^{is} *Privilèges et hypothèques*, n° 1341, rapporte et approuve cette décision : chacun des créanciers « est mis à même de connaître et de vérifier la situation hypothécaire

de l'immeuble qui lui est spécialement affecté », par l'indication de « la totalité des inscriptions assises sur les divers immeubles » du vendeur. On ne peut nier que cette décision n'ait un appui solide dans les textes ; mais il est permis de souhaiter que le tiers détenteur se voie tenu d'indiquer plus spécialement la situation de chaque immeuble hypothéqué. Cela cadrerait bien avec les exigences de la loi relatives soit à la ventilation, soit à l'indication du prix. Nette et précision dans la situation, tel est le but que devrait s'imposer l'acquéreur qui notifie : personne ne peut y perdre, beaucoup y gagneront.

Par contre, nous ne pouvons qu'approuver la décision qui a déclaré bien faites les notifications dans lesquelles le tableau sur trois colonnes, d'ailleurs parfaitement conforme à l'art. 2183, ne concordait pas absolument avec la teneur actuelle des immeubles vendus, par suite de modifications introduites par les précédents propriétaires dans les exploitations. (Cass., 14 novembre 1894 (D. 96, 1, 513.) La concordance eût exigé peut-être des expertises et, en tout cas, des recherches fort difficiles, parfois impossibles. On ne peut rendre l'acquéreur responsable des modifications que de précédents propriétaires ont apportées dans les immeubles hypothéqués, au point qu'ils ne répondent plus exactement aux actes de constitution d'hypothèque, alors sur-

tout que les immeubles achetés étaient frappés dans leur totalité par les mêmes hypothèques. (V. art. 2192.)

On ne peut non plus forcer le tiers qui notifie à se faire juge de la valeur des inscriptions dont le conservateur lui a révélé l'existence¹ ; la loi lui impose l'obligation de se conformer, dans le tableau, à l'extrait qui lui est délivré par ce conservateur. S'il le fait, il doit être tenu quitte ; il n'a pas, et ne peut avoir une connaissance exacte des faits qui se sont passés entre son vendeur et les créanciers de celui-ci ; mis en présence de l'existence matérielle des inscriptions qui s'impose à lui, il ne peut que s'incliner. Nous verrons d'ailleurs plus loin des conséquences fort importantes de la situation de l'acquéreur vis-à-vis de ces inscriptions.

M. Dalloz (R. *issd. v^{is}*, n° 2143) signale une décision refusant au créancier hypothécaire le droit de se prévaloir des omissions commises par l'acquéreur dans le tableau, la publicité des registres d'inscription étant de nature à l'empêcher d'ignorer, sans négligence de sa part, les détails concernant les inscriptions, et que le tiers acquéreur a oublié de porter au tableau. Ceci nous semble exagéré. L'on doit se montrer bienveillant, en l'absence de textes formels, mais ici, ce n'est pas

1. D. R., v° *Priv et hyp.*, n° 2142.

le cas : le tableau exigé par l'art. 2183 est aussi important à connaître pour les créanciers que la ventilation de l'art. 2192 ; l'omission d'une inscription peut nuire à un créancier en l'empêchant de surenchérir ; il nous paraît juste que l'acquéreur subisse les suites de sa négligence.

Ajoutons qu'en pratique, la première colonne se dédouble ; elle contient, en effet, deux dates : celle de la constitution de l'hypothèque, celle de l'inscription, cette dernière surtout ayant une importance capitale.

CHAPITRE IV

L'OFFRE

Nous arrivons, avec l'art. 2184, à la mention la plus importante des notifications, celle de « l'offre », terme qui a passé dans la pratique, bien que la loi ne se serve pas de ce mot. « L'acquéreur » (ou le donataire) déclarera, par le même acte, qu'il est prêt à acquitter, sur-le-champ, les dettes et charges hypothécaires, jusqu'à concurrence seulement du prix de vente, sans distinction des dettes exigibles ou non exigibles ».

SECTION I

L'offre n'admet aucun délai

Remarquons d'abord que le Code civil s'écarte de la loi du 11 brumaire an VII, en ce qu'il ne fait pas de distinction entre les dettes exigibles et les dettes non exigibles. Ce nouveau système est plus pratique, il évite les longues liquidations, où les droits des créanciers inférieurs en

rang étaient tenus en suspens par ceux de créanciers préférables, mais consistant en créances éventuelles ou à long terme, ou bien encore en rentes viagères, et où l'on se heurtait parfois à de véritables impossibilités. On aboutit ainsi à forcer un créancier à recevoir un paiement anticipé, alors qu'il était en droit de compter sur le terme qu'il avait stipulé, peut-être dans son propre intérêt. C'est une des atteintes que la purge porte aux droits des tiers. Mais, ainsi que le dit M. Labbé (*Revue critique* 1856, p. 210, n° 2), ce n'est pas injuste ; le tiers acquéreur « a la faculté de purger. Pourquoi ? Parce qu'il n'a pas contracté avec le créancier, il n'est pas tenu de respecter un contrat dans lequel il n'a pas été partie. Il a reçu du législateur une grande faveur, mais qui n'est pas injuste, parce que la foi due aux contrats n'est pas violée, les parties elles-mêmes ne manquant pas à leurs engagements ». Ajoutons qu'un principe d'ordre public, et dont le Code contient d'importantes applications, le principe de la libre circulation des biens, demande impérieusement que le sort des acquisitions soit vite assuré, de façon que les acheteurs jouissent d'une plus grande sécurité. Dès lors, il importait de déclarer remboursables sur-le-champ toutes les créances hypothécaires. Plusieurs décisions appliquant l'art. 2184 ont déclaré nulles des notifications n'offrant pas d'acquitter « sur-le-champ » les dettes et

charges hypothécaires, mais l'offrant « aux termes fixés par son contrat », ou bien offrant « de payer et acquitter à l'avenir les rentes et charges qui lui sont imposées par l'acte de vente... » ¹. C'est dire que l'acheteur ne peut, dans ses notifications, se prévaloir des clauses de l'acte de vente par lesquelles il serait dérogé aux règles qui régissent la purge des hypothèques. En effet, les créanciers hypothécaires tiennent de leur acte constitutif d'hypothèque un droit que leur débiteur, par ses conventions avec les tiers, ne peut leur enlever : tel est leur droit au paiement immédiat, si le tiers détenteur se décide à purger. Celui-ci ne peut l'ignorer, et, du moment qu'il purge, il doit renoncer au bénéfice du terme qu'il tient de son vendeur.

Pourtant, la Cour de Bordeaux (2 février 1892, D. 92, 2, 527) a décidé le contraire : « On peut déroger à la règle de l'art. 2184 lorsque la clause qui retarde l'exigibilité de la créance a été imposée dans l'intérêt d'un tiers..., et que cette clause a été reproduite d'abord dans l'acte d'achat fait par le détenteur actuel de l'immeuble, et ensuite dans la notification adressée par le détenteur actuel de l'immeuble. » « Attendu, dit la Cour, que les créanciers (cessionnaires d'une créance à terme) n'ont pas pu se méprendre un instant sur

1. R. D., *ibid.*, n° 2144.

la portée des seuls droits qu'ils pussent revendiquer... » La Cour nous semble avoir été guidée plutôt par des considérations de fait que par des principes rigoureux. Si la loi « déroge aux conventions qui suspendent l'échéance de leurs créances », c'est dans l'intérêt d'une prompte libération de l'acquéreur. La loi favorise la circulation, des biens... « quant à l'intérêt des tiers, tels que dans l'espèce, les précédents propriétaires, il n'y a pas à en tenir compte : ce n'est pas parce qu'ils sont étrangers aux modifications qu'ils peuvent conserver le bénéfice de conventions antérieures. En effet, l'exigibilité des créances, effet naturel de la purge, ne se produit jamais qu'à leur détriment. » (Note sous l'arrêt.) Les créances purgées ne sont jamais celles qui obligent l'acquéreur lui-même (il ne pourrait les purger) mais celles des tiers. Le législateur les a sacrifiées à un intérêt plus grave. Il serait enfin contradictoire de prétendre remplir les formalités de la purge conformément à la loi et de ne promettre son prix que pour un temps éloigné. L'offre faite par le tiers acquéreur n'admet donc aucun délai.

SECTION II

L'offre n'admet aucune retenue

Elle n'admet donc non plus aucune retenue. Quel est, en effet, le droit des créanciers ? C'est

d'être payés sur la totalité du prix de la vente. Ils doivent bénéficier d'une situation égale à celle où les placeraient des poursuites en expropriation. Or, dans ce dernier cas, ils auraient eu pour gage le prix entier de l'immeuble, sans aucune déduction. D'autre part, les clauses de l'acte de vente sont impuissantes à porter atteinte à ces droits. L'acte de vente est, à l'égard des créanciers, *res inter alios acta* ; ses stipulations sont parfaitement valables entre le vendeur et l'acheteur, mais inopposables aux créanciers, en tant qu'ils exercent leur droit hypothécaire. (S'ils agissaient au nom et à la place de leur débiteur, art. 1166, ils devraient, au contraire, respecter les termes de la convention dont ils réclameraient le bénéfice.)

Il a été jugé (Grenoble, 20 janvier 1894. D. 96, 2, 473), par application de ces principes, que l'acquéreur ne pouvait, dans son offre, déduire du prix de l'immeuble le montant de la créance personnelle qu'il avait contre son vendeur, même en présence d'une clause formelle de l'acte de vente. La compensation, existât-elle de plein droit, est donc inopposable aux créanciers hypothécaires ; elle ne peut diminuer leur gage. « Il en serait ainsi, dit M. Dalmbert, « au cas où l'acquéreur est lui-même créancier inscrit en premier rang : il ne peut déduire de son prix le montant de sa créance ; ce serait se prévaloir de la compensation et pré-

juger la question de la validité de sa propre créance, qu'il ne lui appartient pas d'estimer, et contestable dans l'ordre. » Le même arrêt étend la prohibition à la déduction des frais et loyaux coûts du contrat, lorsque ces frais ont été payés par l'acheteur à la décharge du vendeur, en présence d'une clause du contrat les mettant, en déduction du prix, à la charge du vendeur. Décider le contraire, ce serait, dit-on, donner au tiers détenteur un véritable privilège, soit directement, en le colloquant le premier à raison de ces frais déboursés, soit indirectement en ne comprenant pas dans la distribution les sommes représentant ces frais. D'ailleurs, les créanciers ont droit à tout le prix porté dans l'acte de vente. Que le vendeur prenne les frais à sa charge, cela ne doit pas leur importer. La solution contraire, continue-t-on, les mettrait dans une situation inégale, selon que le vendeur acquitterait lui-même les frais, aux termes de l'acte (auquel cas ils auraient droit à tout le prix indiqué), ou bien que l'acheteur les payerait lui-même, auquel cas ils devraient subir la déduction. Ces raisons ne nous paraissent pas convaincantes. La clause qui met sur la tête du vendeur l'obligation de payer les frais de la vente diminue d'autant le prix de l'immeuble. Une telle stipulation a nécessairement été prise en considération pour la fixation de ce prix. La somme portée au contrat comprend alors deux éléments

sous un seul chiffre : le prix, qui profitera au vendeur, les frais et loyaux coûts du contrat, qui lui sont sans utilité. (L'administration de l'enregistrement admet ce calcul.) Or sur lequel de ces deux éléments les créanciers ont-ils un droit de préférence ? Sur le premier, et sur le premier seul. Il en résulte que c'est à bon droit que l'acheteur peut offrir la somme fixée au contrat, déduction faite des frais en question. En ce faisant, il n'opère pas une retenue sur le prix de vente; il le détermine, au contraire; *il offre le prix*, conformément au vœu de la loi. C'est ce qu'a décidé un arrêt de Cassation du 14 novembre 1894 (D. 96, 1, 513), intéressant à bien des points de vue. Il va sans dire que la retenue ainsi faite doit être d'un chiffre déterminé; la certitude de la somme offerte était absolument et justement exigée. Ce dernier arrêt valide la notification qui fixe la somme à déduire à 9 % du prix total. Le calcul était aisé à faire, le prix était donc déterminé. Par contre (Cassation, 5 février 1900. D. 1900, 1, 219-220), en l'absence d'une clause du contrat de vente mettant les frais à la charge du vendeur, une telle retenue serait inadmissible: dans l'espèce, une stipulation de contrat, *sans mettre les frais à la charge du vendeur*, permettait à l'acheteur de les déduire du prix offert. Elle portait ainsi atteinte aux règles légales de la purge, et ne pouvait avoir aucun effet.

Une question intéressante s'est encore présentée au sujet de la possibilité d'opérer des retenues sur le prix marqué au contrat. Un acheteur, ayant obtenu de ne payer une portion de son prix qu'après le décès d'un usufruitier de l'immeuble vendu, prétendait que l'obligation de payer immédiatement tout son prix le contraignait, en réalité, à payer plus qu'il ne devait ; il se disait fondé à retenir une sorte d'escompte sur le prix de l'immeuble. L'usage de la faculté de purger ne peut, disait-il, aggraver ma situation. La Cour de cassation (6 novembre 1863, D. 63, 1, 471) a rejeté ce système. Celui qui veut purger doit se conformer aux prescriptions de la loi. Parmi ces dispositions, il en est une qui s'impose au tiers détenteur, c'est le paiement immédiat des charges hypothécaires. S'il se trouve lésé par là, il n'a qu'à ne pas purger. Le droit des créanciers ne saurait être diminué par l'exercice de la purge. La valeur de leur gage ne peut ainsi varier ; la loi leur donne un droit que la volonté de l'acquéreur ne peut changer.

Ainsi donc, l'acheteur ne peut, même en se fondant sur des clauses du contrat de vente énoncées dans les notifications, s'en prévaloir pour opérer, dans son offre, des déductions qui seraient contraires soit aux règles de la purge, soit aux droits acquis et conservés des créanciers hypothécaires.

SECTION III

L'offre n'admet aucune réserve

Il ne peut non plus insérer dans sa déclaration des réserves de nature à rendre le prix incertain. Telle serait la réserve de demander ultérieurement une réduction du prix de la vente à raison d'un défaut de contenance, et avec l'intention de se prévaloir de la réduction ainsi obtenue. Pourtant, un jugement de Grenoble (27 mai 1868, D. 69, 1, 465. S. 69, 2, 21) disait : « Attendu que la réserve est sans importance pour le résultat qu'elle pourrait avoir, résultat facilement appréciable..., ne laisse aucune incertitude sur la somme offerte aux créanciers ; que cette réserve n'est point de nature à porter préjudice aux créanciers, puisque la somme qui sert de base à la surenchère était fixée. » Le Tribunal pensait sans doute que les créanciers devaient surenchérir sur le prix total indiqué ; mais ce prix n'était pas tout entier offert. Aussi, la Cour de Grenoble a réformé ce jugement. « Attendu, dit-elle, que cette réserve, qui n'est fondée ni sur une stipulation du contrat, ni sur une disposition de la loi, et dont les conséquences et la portée sont dénuées de toute précision, a rendu incertain l'engagement de l'acquéreur quant au prix offert, et il n'a pu, dès lors,

fournir aux créanciers une base suffisante de surenchère. » L'arrêt de Grenoble ayant été cassé sur d'autres points (Cass., 17 août 1869. S. 69, 1, 396 ; D. 69, 1, 465) et renvoyé à la Cour de Chambéry, celle-ci (28 nov. 1870, D. 72, 2, 78 ; S. 71, 2, 63) a pleinement confirmé sur ce point la décision de Grenoble. Dans le même sens, voyez Toulouse (17 juillet 1844. D. 45, 2, 71). La réserve pourrait cependant être admise, si elle avait un fondement légal, et qu'elle ne rendît pas le prix incertain, étant d'ailleurs l'expression d'une disposition de la loi qui se fût appliquée même en son absence. Ainsi, la réserve « à raison des frais de notification et de tous autres », a pu être admise, en la considérant, en fait, comme ayant trait aux frais d'ordre privilégiés, en vertu de la loi ; elle ne change donc pas la situation des créanciers et ne la rend pas incertaine.

En résumé, les offres doivent être pures et simples, sans délai, retenue ni réserve.

SECTION IV

Les termes de l'offre.

Il n'est pas d'ailleurs nécessaire que le tiers détenteur se serve, dans ses notifications, des termes mêmes de l'art. 2184. Une déclaration

non équivoque de volonté semble seule exigible. Pourtant, M. Grenier (hypothèques, tome II, p. 308, n° 439) regrette une décision de Turin du 2 mars 1811 (S. 1811, 2, 371), déclarant valables les notifications qui, sans offrir aux créanciers le prix de la vente, déclarait seulement « vouloir s'uniformiser à la disposition de la loi ». Il regarde ce système comme dangereux et non conforme à la loi, qui exige des offres formelles. Il nous semble, avec M. Troplong ¹, qu'il ne faut pas être trop rigoureux et qu'il suffit que la volonté du tiers acquéreur soit manifeste, et que le prix offert résulte clairement du rapprochement de l'extrait de la vente et de la déclaration du notifiant qu'il veut se conformer à la loi. (Dans le même sens, D. R., v° *Priv. et hyp.*, n° 2151.) En pratique, il en est presque toujours ainsi. Le tiers détenteur se borne à reproduire dans sa notification la formule de l'art. 2184 ; la nature, le montant, la détermination de l'offre résulteront alors de ce qui en a été dit dans l'extrait du titre de vente. On l'admet d'autant mieux que le procédé est prudent, et que, par ailleurs, le législateur a renoncé aux formules solennelles.

Plus grave est la question de savoir si les parties pourraient déroger aux formes et aux condi-

1. Tome IV, n° 928 : « ne multiplions pas les nullités sans nécessité ».

tions de la purge telles qu'elles sont réglées par la loi. Il semble que l'accord entre toutes les parties, c'est-à-dire entre tous les créanciers et l'acheteur puisse permettre à celui-ci, soit de ne payer son prix que dans un certain délai, soit d'en retenir une portion. La jurisprudence est dans ce sens : elle ne considère pas les règles de la purge comme d'ordre public, et autorise l'acquéreur à les faire fléchir, si les créanciers hypothécaires y consentent. (*Requêtes*, 2 mars 1885. D. 86, 1, 119.) Dans cette espèce, « les créanciers, intervenant à la rédaction du cahier des charges d'une adjudication, avaient consenti à l'insertion d'une clause permettant aux adjudicataires de ne payer que dans un délai déterminé. » Ils avaient ainsi renoncé implicitement au bénéfice de la disposition de l'art. 2184, qui oblige l'acquéreur à payer « sur-le-champ » les dettes hypothécaires. Cette clause, en attirant les adjudicataires, ne pouvait être que favorable aux créanciers. L'arrêt la déclare valable et devenue, en l'absence de prohibitions formelles, la loi des parties. On ne peut qu'approuver ce système, qui encourage les simplifications des procédures, lorsque cela est possible. C'est aussi sur une convention tacite de ce genre que semble fondé l'arrêt du 2 février 1892, de Bordeaux (D. 92, 2, 527), que nous avons critiqué plus haut.

Il va sans dire qu'une pareille dérogation n'est

valable que du consentement de tous les créanciers : elle ne peut s'imposer à ceux qui y sont restés étrangers.

Pour terminer, disons que l'on décide que le tiers acquéreur doit offrir les intérêts du prix, dans la mesure où il les doit. Cependant, ces intérêts étant dus de plein droit, on a pu décider avec raison que l'offre du prix, d'ailleurs conforme à l'art. 2184, contient implicitement l'offre des intérêts, dans le cas où ils ne seraient pas expressément offerts. (Cass., 14 novembre 1894, précité.) Dans l'espèce, l'extrait de l'acte de vente indiquait qu'ils étaient dus, à 5 %. En rapprochant cet extrait et les offres, on pouvait considérer les intérêts comme offerts.

APPENDICE.

L'art. 2184, en décidant que l'acquéreur doit offrir d'acquitter les dettes hypothécaires, sans distinction entre celles qui sont exigibles et celles qui ne le sont pas, a fait naître une importante question, relative aux rentes viagères faisant partie du prix de vente. Le tiers détenteur doit déclarer aux créanciers qu'il est prêt à acquitter entre leurs mains le capital représentant cette rente ou les arrérages de cette rente.

Il faut distinguer, avec la plupart des auteurs, selon que le crédi-rentier est créancier simple-

ment chirographaire du vendeur ou bien créancier hypothécaire.

Dans le premier cas, nous devons remarquer que le débiteur vendeur n'a pu, en aliénant son bien à rente viagère, nuire aux droits de ses créanciers hypothécaires. Ces derniers ont droit à la valeur intégrale de l'immeuble aliéné. La rente viagère stipulée fait partie du prix ; la somme qui parfait ce prix a été calculée en conséquence. De plus, l'article 2184 impose à l'acquéreur l'obligation d'offrir la totalité de son prix. On en conclut que le tiers détenteur devra offrir aux créanciers hypothécaires le capital qui représente la rente en question, la valeur qu'il leur attribue. A cette seule condition, les offres seront valables. D'ailleurs, agir autrement, ce serait autoriser les créanciers à rejeter le purgement ¹.

Dans le second cas, le crédi-rentier est créancier hypothécaire. Pour avoir lieu de déterminer ce que l'on doit lui offrir, il faut supposer admis que le tiers détenteur peut purger à son égard ; autrement, la question ne se poserait pas.

M. Persil, tome iv, art. 2184, vii, pense que cela ne se peut. En effet, dit-il, l'art. 1979 s'oppose à ce que le crédi-rentier viager puisse être contraint de recevoir le remboursement de sa rente. Donc, tant qu'elle subsiste, on ne peut concevoir que

1. TROPLONG, t. iv, n° 930 bis. PERSIL, art. 2184, iv.

les sûretés qui l'appuient puissent disparaître : le tiers détenteur ne peut donc offrir au crédi-
rentier lui-même que les arrérages de sa rente »
M. Dalloz (*ibid.*, n° 2155) est du même avis.
Troplong (tome IV, n° 927) fait ressortir que l'art.
2186 « permet de purger *tout* privilège et hypo-
thèque, et il déclare qu'il y a purge quand le tiers
détenteur a payé ou consigné. (M. Dalloz admet
ce dernier cas.) Il n'y a donc pas d'exception dans
notre législation pour les rentes viagères. « Tout
le système du Code, ajoute l'éminent auteur,
incline vers la libération des immeubles; et, en
recourant aux tempéraments qui seront indiqués
(voir n° 959 *bis*), on verra qu'il est possible de
concilier les art. 2183 et 1979. » M. Dalmbert
(n° 124 *bis*, page 190, note 2) emploie le même argu-
ment, en lui ajoutant quelques considérations
tirées de notre ancien droit (décret forcé, décret
volontaire, lettres de ratification), qui montrent
que la possibilité de purger les hypothèques ga-
rantissant des rentes viagères est de tradition.
Il va de soi qu'il sera impossible de forcer le cré-
di-rentier, créancier hypothécaire, à recevoir un
capital; mais cela sera une affaire d'ordre et de
collocation, qui excèdent les bornes de notre
étude. (Troplong, tome IV, 959 *bis*. — Dalmbert,
ibidem.) En tous cas, les hypothèques pourront
être radiées.

Ceci posé, nous distinguerons :

Ou bien, le crédi-rentier est le créancier premier en rang : alors, les offres qui lui seront faites ne pourront comprendre que la soumission de lui servir les arrérages de la rente. Vis-à-vis des créanciers inférieurs, dit M. Troplong, comme ceux-ci n'ont droit qu'à ce qui restera du prix, déduction faite de la rente ou de son évaluation, il est inutile de leur en offrir, soit le capital, soit les arrérages ; l'offre du surplus du prix devra suffire. (Mais nous avons admis que l'extrait du titre devrait contenir l'évaluation de cette rente, afin que les créanciers puissent juger si l'immeuble est bien porté à tout son prix.)

Ou bien le crédi-rentier arrive après d'autres créanciers : alors il importe que l'évaluation de cette rente soit offerte avec le reste du prix ; car seul l'ordre pourra faire voir s'il sera nécessaire d'arriver jusqu'à la valeur représentative de la rente pour désintéresser les créanciers préférables, et tous ont intérêt à ce que le prix de l'immeuble soit porté à sa plus haute valeur ¹.

Il va sans dire que, dans toutes ces hypothèses, si le prix de la vente consistait uniquement en une rente viagère, les solutions seraient les mêmes, en égalant à zéro ce que nous avons désigné par l'expression « le surplus du prix ».

La généralité des termes des art. 2184 et 2186

1. TROPLONG, tome IV, n° 930 *bis*.

montre que toute dette peut être purgée ; donc, même les dettes hypothétiques ou conditionnelles. La difficulté se présentera surtout au moment de la collocation. Les auteurs ont indiqué sur ce point, comme au sujet de la rente viagère, des moyens de concilier tous les intérêts.

Les diverses mentions exigées par les art. 2183 et 2184 ont donc leur utilité. Elles forment un tout ; c'est par leur comparaison et leur ensemble que le créancier jugera de la valeur des notifications et décidera quel parti il doit prendre. L'extrait du titre, rapproché de la déclaration de l'art. 2184, fera ressortir les conditions de la vente, la consistance du prix et, par-dessus tout, la concordance entre ce prix et les offres faites par le tiers détenteur. Ces diverses mentions, rapprochées à leur tour, du tableau sur trois colonnes contenant la liste et le rang des créanciers inscrits sur le même immeuble, montreront au créancier s'il a des chances d'arriver en ordre utile, et s'il lui importe ou non de surenchérir. L'ensemble enfin de l'acte prouvera que le tiers détenteur s'est bien conformé à toutes les prescriptions de la loi relatives aux notifications à fin de purge.

CHAPITRE V

FORMES EXTRINSÈQUES

Reste quelques observations relatives aux formes en quelque sorte extrinsèques des notifications ; elles viennent compléter les conditions de droit civil que le Code impose au tiers détenteur qui veut user de la faculté de l'art. 2179.

SECTION I

Ministère de l'huissier commis et de l'avoué

Les notifications à fin de purge exigent le ministère d'un avoué et celui d'un huissier.

Le ministère de l'avoué s'exerce dans la présentation de la requête au président du tribunal civil de l'arrondissement où les notifications seront faites, à fin de commettre un huissier pour la signification du contrat. L'ordonnance du président sera mise au bas de cette requête.

Mais là ne s'arrête pas le rôle de l'avoué dans cette procédure. C'est en effet un avoué qui doit composer l'extrait du titre et le tableau sur trois

colonnes. (Art. 2183.) Plusieurs arrêts attribuent ce droit aux avoués et le leur attribuent même d'une manière exclusive, puis le refusent aux huissiers. La question a longtemps été controversée. Elle rentre plutôt dans l'histoire des conflits de compétence entre officiers ministériels ; mais il est intéressant de connaître, au moins sommairement, les motifs qui ont déterminé la jurisprudence, et qui touchent à la nature des notifications. De nombreux arrêts (indiqués D. 45, 2, 1) avaient vu dans les notifications des actes extrajudiciaires, qui, à la différence des actes qui supposent une instance liée, sont ordinairement du ministère des huissiers, et les attribuaient à ces derniers. Mais, ayant remarqué la nature particulière de ces actes, qui pouvaient donner lieu à des instances, ils permettaient aux avoués de dresser, concurremment avec les huissiers, l'extrait du titre et le tableau. D'une façon générale, on pouvait dire que c'était celui qui avait entre les mains le titre notifié qui en certifiait la copie, la signait et en prenait la responsabilité. Un arrêt de la Cour d'Orléans (21 novembre 1844. D. 45, 2, 1) et un autre de la Cour de cassation (20 août 1845. D. 45, 1, 393) ont enfin tranché le débat en faveur des avoués. On fait valoir à l'appui de cette solution les raisons suivantes : les formalités des art. 2183 et 2184 appellent la surenchère, provoquent l'ouverture de l'ordre; les notifications

doivent être faites (comme nous l'avons vu) par un huissier commis par le président du tribunal civil, sur requête, donc avec le ministère de l'avoué, et contenir constitution d'avoué. L'art. 753, C. pr. dispose que la sommation de produire à l'ordre, qui doit être faite à l'acquéreur, devra être notifiée au même officier ministériel. Il résulte donc de cet ensemble de dispositions que les notifications à fin de purge sont l'*initium* d'une *procédure* dont le premier acte réel est la présentation de la requête, et le dernier l'ordonnance de clôture de l'ordre. A ce titre, il appartient aux avoués de les mettre en état, « aux termes de l'art. 3 de la loi du 20 mars 1791, qui charge exclusivement les avoués de représenter les parties en justice, notamment de faire les actes de forme nécessaires pour la régularité des procédures, de mettre les affaires en état... » Enfin, l'art. 143 du tarif, placé dans le titre « des avoués de première instance », alloue aux avoués un émolument particulier pour la composition des extraits et du tableau dont il s'agit. Il s'agit donc bien là, disent les arrêts, d'une attribution particulière des avoués.

Comme nous l'avons vu incidemment, la constitution d'un avoué est nécessaire, dans les notifications, aux termes de l'art. 832 du Code de procédure.

SECTION II

A quel domicile signifier ?

L'huissier commis observera, pour les significations, les règles posées par le Code au sujet des significations ordinaires. Une question, sur laquelle les avis sont unanimes, se pose au sujet de la disposition finale de l'art. 2183, al. 1^{er} : « Le nouveau propriétaire... est tenu... de notifier aux créanciers, *aux domiciles par eux élus dans leurs inscriptions...* » Il s'agit ici du domicile élu en conformité de l'art. 2148-1°. On décide généralement que cette disposition ne doit pas empêcher le créancier de notifier, s'il le préfère, au domicile réel du créancier inscrit. (Req., 26 novembre 1884. D. 85, 1, 115.) La raison en est que l'élection de domicile, prise dans l'inscription hypothécaire, l'est dans l'intérêt du débiteur et des tiers, ce qui comprend le tiers détenteur. (Voir aussi Persil, art. 2183, v.) Ce dernier peut donc renoncer à une disposition qui n'est édictée qu'en sa faveur : mais il sera parfois sage de signifier au domicile élu ; cela supprimera quelques chances d'erreurs, et par suite, de nullités. C'est peut-être même le seul domicile du créancier que le tiers détenteur connaisse avec certitude. Une application intéressante de ce fait a été faite

par la Cour de cassation le 24 mars 1862 (D.62¹, 468). Un acquéreur avait fait au domicile élu la notification prescrite ; le créancier soutenait qu'il eût dû faire ses offres de paiement au lieu où la créance avait été stipulée payable, étude du notaire rédacteur de l'acte. La Cour a décidé que l'acquéreur, mis en présence de l'inscription, et ignorant d'ailleurs la clause dont se prévalait le créancier, avait usé de son droit et s'était conformé à l'art. 2183, donc avait valablement notifié. On tirerait du même principe cette autre application, que le créancier qui a omis de faire élection de domicile dans son inscription n'a pas droit à recevoir une notification : il n'a pas, en effet, de domicile légalement connu du tiers détenteur ; il est à son égard comme s'il n'avait pas d'inscription ¹.

D'ailleurs, il faut que la signification réponde aux exigences de la loi sur tous les autres points non spécialement prévus par l'art. 2183. Ainsi, il a été jugé que les notifications devaient être faites individuellement à tous les créanciers inscrits, même s'ils avaient une créance résultant d'un même titre, et en vertu de laquelle ils auraient pris une inscription unique, élu un seul domicile et adressé au tiers détenteur une sommation collective : c'est que ces circonstances ne les em-

1. Comparez Aubry et Rau, t. III, § 294, p. 512

pêchaient pas d'avoir des intérêts distincts. Il fallait donc une copie pour chacun de ces créanciers. « Le but de toute signification, disait l'arrêt, étant de donner à la partie la connaissance légale du contenu de l'exploit, connaissance légale dont l'une des conditions essentielles est *la remise, suivant les formalités prescrites par la loi, d'une copie de l'acte signifié.* » Une seule copie pour tous les créanciers ne remplissait pas pleinement ce but, donc était insuffisante. (Bourges, 9 janvier 1857 (D. 57, 2, 1905.) Une convention expresse pourrait cependant dispenser l'acquéreur d'adresser une signification particulière à chaque créancier. (Cass., 14 mars 1853. D. 53, 1, 97.) Mais il faut le consentement de chaque intéressé. Autre serait le cas où les créanciers forment un corps moral ayant un représentant : la notification adressée à ce représentant suffirait.

Les tribunaux ont d'ailleurs le pouvoir d'interpréter les termes de l'élection de domicile. Ainsi, un arrêt du 8 thermidor an XI (D. R., *iisdem verbis*, n° 2101) a pu juger qu'élire domicile « chez le conservateur des hypothèques » n'était pas l'équivalent d'élire domicile « au bureau de la conservation des hypothèques, » et devait s'entendre du domicile personnel de la personne qui était à ce moment conservateur des hypothèques en ce lieu ; par suite, ce domicile suivait le sort de celui de ce conservateur, en tant que simple

particulier, et était soumis aux mêmes déplacements.

Telles sont les observations qui nous paraissent nécessitées par les dispositions particulières à notre matière sur les formes extrinsèques des notifications à fin de purge.

SECONDE PARTIE

Nature juridique et effets des notifications

CHAPITRE VI

NATURE JURIDIQUE DES NOTIFICATIONS

Les notifications à fin de purge, dont nous venons d'exposer la matérialité, produisent des effets considérables.

Si on les considère au point de vue du tiers détenteur, on voit surtout qu'elles lui imposent des obligations, des renonciations à des droits, par exemple à certaines clauses de son contrat. Elles lui confèrent, en revanche, quelques droits, entre autres, celui que nous avons déjà signalé, de voir cesser les poursuites hypothécaires exercées contre lui, et plus tard, sous certaines conditions, le droit d'exiger la radiation des inscriptions.

Considérées au point de vue des créanciers, les notifications sont surtout créatrices de droits. Si elles font courir le délai de surenchère, elles permettent aux créanciers d'exercer le droit d'option de l'art. 2185 ; elles font du tiers détenteur leur débiteur personnel, et surtout présentent une grande importance relativement à leur droit hypothécaire, en commençant à le réaliser.

La situation du vendeur reçoit le contre-coup de tous ces effets, relativement à ses rapports avec les créanciers et avec son acheteur.

Avant d'étudier les effets de la notification telle que nous venons de l'exposer, il n'est pas inutile de la reprendre et d'en rechercher la nature juridique. Or, parmi les mentions qu'elle comporte, il en est une qui, nous l'avons vu, est capitale, et c'est l'offre d'acquitter sur-le-champ toutes les dettes et charges hypothécaires, jusqu'à concurrence du prix de vente.

Cette offre se présente sous la forme d'une promesse de payer une somme d'argent, — d'un engagement unilatéral qui revêt le caractère de l'obligation personnelle. Tout le monde le reconnaît, de même que l'on admet que cette promesse est conditionnelle, subordonnée à cette condition que les créanciers hypothécaires ne requerront pas la mise de l'immeuble aux enchères dans les quarante jours, et par là, acceptant les offres, laisseront l'acheteur jouir en paix de son acquisition.

Mais il est très important de faire ressortir d'autres caractères de cette offre. Et d'abord, ce qui nous frappe, c'est ce fait : la notification débute par l'énonciation d'une vente et de ses conditions; elle apprend donc aux créanciers, et cela avant toute chose, que celui qui leur parle, est un acquéreur, un nouveau propriétaire, et,

disons le mot, un « *tiers détenteur* » ¹. Le propriétaire qui notifie se présente comme tel ; il prend cette qualité, et c'est d'elle qu'il entend tirer tout ce qu'il va énoncer.

De cette qualité, il tire en premier lieu le droit d'exercer l'option que la loi lui propose, faculté de purger pour se soustraire à l'expropriation, à l'obligation de payer, de délaisser, enfin libérer son immeuble. Il annonce l'exercice et le sens de cette option par la promesse même de payer son prix.

Il en tire encore une seconde conséquence : il déclare qu'il entend, pour parvenir à la purge, se conformer aux formalités que la loi met à la charge d'un tiers détenteur qui veut purger des hypothèques inscrites ; et il s'y conforme en renseignant les créanciers sur les conditions de la vente, sur la situation hypothécaire de l'immeuble et en prenant l'engagement conditionnel dont nous avons parlé. On voit donc que la qualité de tiers détenteur explique toute la notification et la domine. Bien plus, l'acheteur prétend ne pas y renoncer, malgré l'engagement personnel qu'il contracte. Il ne dit à aucun moment, à aucun créancier : « Je me substitue à votre débiteur person-

1. Selon la définition de M. Labbé : une personne qui possède un immeuble hypothéqué et qui est restée étrangère au contrat ayant fait naître l'obligation et l'hypothèque.

nel, mon auteur, et je vous promets, sur tous mes biens, de vous payer telle somme qu'il vous doit, et pour la sûreté de laquelle vous avez une inscription sur mon immeuble », mais bien : « Je veux libérer l'immeuble qui m'a été vendu ; la loi exige que je promette aux créanciers inscrits de leur payer mon prix d'acquisition sous certaines formalités ; je remplis ces formalités moyennant lesquelles j'arriverai à la purge, ce qui est mon droit de tiers détenteur. » Le texte de la loi le montre bien lorsqu'il exige que l'acquéreur déclare qu'il est prêt à acquitter sur-le-champ les dettes et charges hypothécaires, jusqu'à concurrence seulement de son prix, formule tout impersonnelle pour un engagement personnel. Et c'est de toute justice : l'acheteur qui purge n'a aucune part dans la constitution de l'hypothèque ni dans la création de la dette ; il ignore la personne et la qualité des créanciers ; il détient un immeuble hypothéqué pour la dette d'un autre ; il peut le libérer moyennant le paiement de son prix ; mais l'ordre seul peut faire voir si tel créancier vient bien en ordre utile. Forcera-t-on l'acheteur à promettre à *tel* créancier de lui payer le montant de sa créance apparente, pour après découvrir qu'il ne pouvait recevoir ? Et l'on s'explique ainsi la forme de la promesse que la loi exige de l'acquéreur : « Je payerai... jusqu'à concurrence de mon prix seulement. » (C'est cette

forme impersonnelle que l'on trouve le plus souvent en pratique, copiée textuellement sur l'art. 2184.) C'est une promesse à l'ensemble des créanciers, mais non à tel ou tel en particulier. (On enseigne même que l'engagement personnel pris par le tiers détenteur envers un créancier de le désintéresser met obstacle à son droit de purger.) On adresse bien une notification à chacun, parce qu'il faut bien que tous soient prévenus ; ils y ont tous intérêt, et les derniers en rang plus que les autres.

D'autre part, on ne peut pas dire que l'acquéreur contracte un engagement par la notification, du moins un engagement nouveau. Tiers détenteur déjà et, comme tel, obligé hypothécairement, il confirme seulement et reconnaît sa situation, ainsi que les obligations qui en découlent ; il annonce ainsi, qu'il sait être le débiteur *réel* dans la mesure de la valeur de son immeuble, soit qu'il le perde (en le délaissant ou en le laissant exproprier), soit qu'il le purge (en payant aux créanciers le prix d'achat), et qu'il choisit le moyen de la purge. En tirerons-nous qu'il renonce à sa situation première pour devenir uniquement débiteur personnel de ces créanciers ? Ce serait, selon nous, aller contre la matérialité des faits et contre le texte de l'art. 2184.

Enfin, le montant même de la promesse que doit faire l'acquéreur, égal seulement au prix

de vente de l'immeuble, est un indice de plus de la persistance de ce caractère de tiers détenteur. Lui seul, en effet, donne le droit de se libérer totalement des poursuites en payant une valeur égale à celle de l'immeuble.

Nous sommes donc bien fondé à dire que l'acheteur qui veut purger se gère en tiers détenteur, et entend maintenir ses droits à cette qualité, et pour établir, ainsi qu'il suit, la formule de son offre :

« Tiers détenteur et agissant en cette seule qualité, je déclare opter pour la faculté que m'accorde la loi de purger l'immeuble que j'ai acheté, et, me conformant pour ce aux prescriptions de la loi, être prêt à acquitter les dettes et charges grevant cet immeuble jusqu'à concurrence du prix de la vente, à moins que vous ne préféreriez, dans le délai de quarante jours, requérir la mise aux enchères. »

En résumé, exercice, en qualité de tiers détenteur, d'une option légale, et promesse conditionnelle de payer une somme d'argent, conforme aux dispositions du Code.

CHAPITRE VII

EFFETS DES NOTIFICATIONS

I. — *Engagement irrévocable du tiers détenteur.*

Les notifications apportent un grand changement dans la situation du tiers détenteur. Tant qu'il ne purgeait pas, il pouvait, suivant l'art. 2167, être contraint au paiement de toutes les dettes, à quelques sommes qu'elles puissent se monter, mais seulement comme tiers détenteur, en sorte que, sa personne n'étant pas engagée, il peut toujours se libérer en abandonnant l'immeuble.

« Mais, dès que l'acquéreur a manifesté le dessein de purger, et que pour cela il a fait transcrire son titre et notifier aux créanciers inscrits, ses obligations sont changées. » (Persil, t. II. 2184. XII.) Ces quelques mots de M. Persil rendent parfaitement notre pensée sur ce point. — Nous ajouterons que tout le changement opéré peut s'expliquer par l'engagement pris par le tiers détenteur.

SECTION I.

A partir de quel moment il existe

Il est certain que l'acquéreur sera lié définitivement et irrévocablement par l'acceptation expresse ou tacite de son offre par les créanciers. L'acceptation tacite résultera de l'expiration du délai de quarante jours, sans réquisition de mise aux enchères ; ce sera le mode le plus simple et le moins coûteux. Tout le monde, auteurs et tribunaux, est d'accord sur ce point, et nous trouvons partout ces formules équivalentes : « L'offre acceptée... engendre une obligation personnelle qui ne permet pas à celui qui l'a faite de s'en départir sans le consentement de ceux à qui elle a été adressée¹ ». « L'acquéreur se trouve, par l'effet de ces notifications non suivies de surenchère, personnellement et irrévocablement obligé, envers les créanciers privilégiés et hypothécaires, au paiement du prix qu'il a déclaré être prêt à acquitter, conformément à la prescription de l'art. 2184. » (Cass., 9 avril 1878. D. 78. I. 372 ; S. 78. I. 319. — Comparez : Paris, 8 décembre 1874, D. 76. 2. 219.) C'est ce que décidait déjà, en 1857 (4 février) la

1. PONT, *Priv et hyp.*, t. 2, n° 1320. — Comparez : THÉZARD, *Nantiss., priv. et hyp.*, n° 208 ; — TROPLONG, t. IV, n° 931.

Cour de cassation : « Attendu, en droit, que l'acquéreur d'un immeuble qui... exécute les prescriptions des art. 2183 et suivants du Code Napoléon... se trouve personnellement obligé envers les créanciers privilégiés et hypothécaires, lorsque, par l'expiration des délais accordés à ceux-ci pour surenchérir, la déclaration ainsi faite en conformité de l'art. 2184 est devenue irrévocable. » (D. 57. 1. 83.) — Dès cette époque, et de plus en plus dans ces dernières années, la jurisprudence tend à qualifier le lien qui se forme de contrat judiciaire. Ce système, encore peu clair dans un arrêt de Riom, du 2 janvier 1858 (D. 58. 2. 136) : « Considérant que... il faut aussi reconnaître que la notification faite par l'acquéreur en vertu des articles 2183 et suivants Code Napoléon forme un contrat entre le signifiant et les créanciers.... », se précise plus tard, et est énoncé ainsi par la Cour de Paris (14 février 1895, D.95. 2. 411) : « Le prix d'acquisition se trouve irrévocablement déterminé par les offres ainsi faites et acceptées.... desquelles il résulte entre l'acquéreur et les créanciers un contrat judiciaire... » (Voyez aussi D. 63. 1. 471, et D. 93. 2. 553.) — On remarque là une trace de cette tendance qui a fait attribuer aux avoués le droit exclusif de constituer les extraits et le tableau de l'art. 2183. Qu'il y ait alors contrat, ce n'est pas douteux, car deux volontés sont bien en présence et concourent : celle de l'acheteur

signifiant, qui renonce à la faculté d'abandonner l'immeuble, et consent à en payer le prix, et celle des créanciers, expresse ou tacite, et qui ont accepté l'offre, en renonçant à exercer leur droit de surenchère. Le caractère judiciaire résulte suffisamment de ce fait que toute la procédure de purge requiert l'intervention de magistrats et d'officiers ministériels ; la notification n'amène pas nécessairement, mais peut provoquer des débats qui auront le caractère pleinement judiciaire. Elle est enfin, nous l'avons vu, selon la jurisprudence, un de ces actes qui, bien qu'extrajudiciaires, « touchent à la postulation » (D. 45. 2. 1, etc.) Voilà pour l'obligation, une fois acceptée.

On s'est demandé ce qu'était cette obligation, avant toute acceptation des créanciers. Certains auteurs ont soutenu que seule l'acceptation lui donnait son caractère obligatoire, que rien, jusqu'à elle, n'enlevait à l'acquéreur la liberté de revenir sur sa décision et, par suite, de retirer ou de modifier son offre. M. Troplong (tome IV, n°931) exprime l'avis qu'il faut suivre, en cette matière, la règle générale, d'après laquelle les offres ne lient celui qui les a faites que du moment qu'elles ont été acceptées; que, dès lors, l'acquéreur peut retirer les offres par lui faites aux créanciers inscrits de leur payer son prix, jusqu'à ce que l'expiration du délai de quarante jours sans surenchère vienne faire présumer leur acceptation et

en tenir lieu. « Pourquoi, ajoute-t-il, l'acquéreur ne le pourrait-il, s'il y avait intérêt ? ». Laurent, tome xxxi, n° 473 est du même avis.

Il nous renvoie à un arrêt de Cassation du 4 février 1857 (D. 57. 1. 83), auquel il semble faire signifier plus qu'il n'en a l'intention. Cet arrêt constate simplement que, par l'expiration des délais accordés aux créanciers pour surenchérir, et par l'ouverture d'un ordre pour la distribution du prix, « la déclaration faite en conformité de l'article 2184 C. Nap ; est devenue irrévocable ». De ces termes, il est au moins imprudent de tirer par argument *a contrario*, que la Cour entend décider que, avant l'acceptation, les offres étaient révocables. Il est certain que les termes invitent à cette solution, mais on peut dire que, dans l'espèce, la Cour, répondant sans doute à un argument des conclusions, a voulu faire sentir que tout était définitif, le délai de quarante jours étant écoulé sans surenchère. Elle ne se prononce pas sur la question que Laurent prétend lui faire trancher. Il en est de même de la plupart des décisions judiciaires qui existent sur la matière. Mises en présence du fait accompli, notifications adressées, délai de surenchère expiré, ces arrêts constatent l'irrévocabilité de l'engagement de l'acquéreur ; aucun ne se prononce sur notre question.

Dalloz, *Répertoire*, n° 2156, se prononce pour la même solution.

Une autre opinion, représentée par la plupart des auteurs, enseigne que l'acquéreur ne peut retirer ses offres, indépendamment de toute acceptation, et les délais encore pendants. « Accorder, dit M. Dalmbert (124 *quater*), aux créanciers hypothécaires le droit d'accepter ou de refuser les offres pendant quarante jours, les réputer acceptants par leur silence après l'expiration des quarante jours, c'est par là même les considérer comme acceptants durant le même délai, aussi longtemps et par le seul fait qu'ils n'ont pas manifesté une intention contraire. » Il est vrai, disent ces auteurs, qu'une offre peut, en général, être retirée tant qu'elle n'a pas été acceptée ; il y a forcément une exception pour le cas où l'offre a été faite avec faculté d'acceptation pendant un certain délai ; dans ce cas, il y a un engagement virtuel de la maintenir pendant ce délai. D'autant plus que l'acceptation pouvant résulter du silence des créanciers jusqu'à l'expiration des quarante jours, ces créanciers doivent être réputés acceptants à chaque instant du délai, aussi longtemps qu'ils n'ont pas manifesté de volonté contraire. (AUBRY et RAU, t. III, § 294, p. 517, note 34.) Laurent répond à cet argument : « Ce système est incompatible avec les principes des obligations ; il ne peut, en effet, y avoir de consentement sans concours de volontés. Le délai et son effet s'expliquent sans convention spéciale : l'offre sans délai

subsiste tant que non rétractée ; faite avec délai, elle cesse par l'arrivée du terme, sans avoir besoin d'être expressément révoquée. Dans l'espèce, la loi ne déroge pas aux principes ; donc elle les confirme. » Nous pouvons objecter ceci : d'abord, il n'est pas exact de dire qu'avant l'expiration du délai, il n'y a pas concours de volontés. La loi dit : le silence des créanciers vaudra acceptation, seule l'expression d'une volonté contraire, faite dans tel délai, pourra les délier ¹. Et dès lors, à chaque instant du délai, il y a bien réellement concours entre la volonté du signifiant et celle — bien que tacite — des créanciers.

L'offre faite avec délai cesse par l'arrivée du terme, sans avoir besoin d'être expressément révoquée ? C'est juste, s'il s'agit d'une offre telle qu'une acceptation expresse soit nécessaire.. Comme si je disais : « Je vous promets 10.000 francs, si vous les acceptez dans un délai de quarante jours, passé lesquels je retire mon offre ». Mais, en est-il de même si je dis : « Je m'engage à vous verser 10.000 francs, à moins que vous ne refusiez dans un délai de quarante jours, passé lesquels, de par la loi, ces 10.000 francs seront à vous » ? Non seulement on ne peut dire que l'offre cesse alors par l'arrivée du terme, mais il faut dire que l'offre est consolidée et irrévocable par l'ar-

1. DALMBERT, 124 *quater*.

riyée du terme. Ce n'est pas une offre sous condition suspensive, mais une offre sous condition résolutoire (si c'est même une offre au sens ordinaire du mot pollicitation). La condition venant à défaillir, l'acquéreur se trouve définitivement lié : par suite, il l'était *pendente conditione*. Une telle offre a de quoi surprendre; elle semble, quoiqu'en dise Laurent, une dérogation aux principes. Il y a quelque chose de contradictoire entre le mot offre et la nature de la condition à laquelle elle est soumise. Elle a pourtant son fondement dans la loi: l'acquéreur qui notifie est lié par l'expiration du délai, si les créanciers n'ont pas requis la mise aux enchères. Ce résultat se produit même si les créanciers ont gardé un rôle purement passif, par exemple s'ils sont coupables de négligence (du moment que, plus diligents, ils eussent été à même de faire un choix volontaire). De sorte qu'en réalité une manifestation de volonté expresse d'un seul côté peut créer une situation définitive. C'est que la loi, dans sa toute-puissance, a parlé pour les créanciers. Gardent-ils le silence, la loi dira qu'ils acceptent ; sa volonté tient lieu de la leur.

Il y a là, dirions-nous, un concours légal de volonté ! Nous plaçant au point de vue offre conditionnelle, nous concluons donc que cette offre lie, avant toute acceptation, le tiers détenteur, en ce sens qu'il ne peut la rétracter.

À un autre point de vue, on a pu soutenir la

même thèse, et nous pensons que là est la vérité. On sent, en effet, que les principes relatifs à l'offre ne s'appliquent pas franchement à notre hypothèse. Ne vaudrait-il pas mieux dire, avec Grenier, tome II, n° 458 : « Il est de règle générale que celui à qui la loi accorde une option et qui la fait ne peut plus varier dans la suite, au préjudice de ceux qui y sont intéressés, et sans leur consentement ¹ ? » Nous y serions d'autant plus porté, que la procédure qui nous occupe nous semble, au plus haut point, un exemple d'un choix légal proposé par la loi, et renfermé par elle dans des termes précis, subordonné à des conditions et à des formes imposées aussi par la loi. Et, comme le disait Laurent, sans penser que ces mots pussent être retournés contre lui : « Le délai et son effet s'expliquent sans une convention spéciale ». Ils s'expliquent par les exigences des textes. Le tiers acquéreur tire son obligation de l'usage d'une faculté légale; les créanciers tirent l'occasion d'exercer leurs droits de cet exercice, mais, leurs droits, ils les tiennent de la loi. C'est bien l'idée de Colmet de Santerre, qui, s'écartant de nous au point de vue pollicitation ², trouve ici une raison de décider : « La déclaration dont nous parlons, dit-il,

1. Tribunal de la Seine, 16 mai 1873 (D. 93. 2. 553).

2. Tome IX, 172 *bis*, XVIII : « Ce n'est pas une simple pollicitation qui ne le lierait pas. »

n'est pas née du caprice de l'acquéreur ; elle est l'usage d'une faculté légale instituée par le Code dans l'intérêt de certains tiers ; la déclaration de l'acquéreur est comme l'acceptation d'une situation légale que le Code lui propose ; elle peut le lier comme l'acceptation d'une succession lie l'héritier. » Les créanciers, à leur tour, acceptent cette situation légale. Pourtant, M. Dalloz, R., V^{is} *Priv et hyp.*, n° 2159 est de l'avis contraire. Selon lui, l'opinion de Grenier, bien que vraie en thèse générale, souffre dans son application de nombreuses difficultés et exceptions. Il cite Toullier, qui, sur des questions de droit romain, pense que l'irrévocabilité d'un choix ne peut résulter que de l'acceptation de ce choix par l'autre partie. Il donne comme exemple le cas d'une obligation alternative. Mais ici, il n'y a pas d'obligation alternative : quel que doive être le choix des créanciers, ce n'en sera pas moins la *procédure de purge* qui continuera et aboutira à l'un de ses termes normaux. Il continue en établissant une analogie avec l'art. 1261 C. civ, qui autorise le débiteur à retirer la consignation, tant qu'elle n'a pas été acceptée par le créancier. L'analogie est manifeste, mais il n'en résulte pas que l'assimilation en découle. Peut-on ne pas être frappé de ce que la loi autorise précisément le débiteur à retirer ses offres réelles, quand, ici, elle ne semble même pas prévoir le cas ? Enfin, M. Dalloz termine en ex-

primant l'argument que nous avons combattu ci-dessus, celui de l'offre non obligatoire tant que non acceptée.

Notre système trouve encore un point d'appui dans la disposition de l'art.2185 qui fait résulter le droit de requérir la mise aux enchères du simple fait de la notification et de cette circonstance qu'il ne s'est pas écoulé plus de quarante jours, ce qui montre que les créanciers n'ont pas besoin d'*accepter la procédure de purge* pour se prévaloir de son existence, et, par suite, que la volonté unilatérale du tiers acquéreur suffit pour la leur imposer. Il n'y a pas, en réalité, ici, d'offres auxquelles il soit possible d'appliquer en tout point les principes généraux : tout se passe selon la volonté de la loi, qui tient lieu de celle des parties. Elle déclare que tel acte met les créanciers dans telle situation, qui, pour eux, est un droit et une obligation, une obligation en ce sens que, mis en présence des notifications, ils doivent choisir entre deux alternatives que la loi leur accorde; un droit, en ce sens qu'ils peuvent s'en prévaloir pour empêcher l'acquéreur de les en priver sans leur consentement.

Ce système est équitable : l'intérêt des créanciers exige que les offres soient maintenues pendant un certain temps : la notification les met en demeure de prendre parti et leur accorde quarante jours pour ce faire. Ils ne peuvent être pri-

vés arbitrairement du bénéfice de ce terme. Ils ont peut-être fait des frais pour estimer l'immeuble et se rendre compte s'il a été porté dans la vente à sa véritable valeur ; ils désirent peut-être garder purement et simplement le silence, mode d'acceptation que la loi autorise formellement : est-il juste que, quelques jours avant la fin du délai, alors qu'ils comptent sur une situation nette et croient voir leur acceptation devenir définitive, la volonté de l'acquéreur vienne les priver du bénéfice de l'opération ? La même objection se présente encore plus forte s'ils se préparent à surenchérir, et ont, par exemple, déjà trouvé une caution. Considérons, enfin, que ce n'est pas l'acquéreur notifiant qui accorde ce délai aux créanciers, c'est la loi elle-même. Il en résulte que le Code doit garantir à ces mêmes créanciers le maintien de leur position tant qu'ils n'ont pas choisi, surtout si l'on observe que c'est le silence de ces créanciers qui est interprété dans le sens de l'acceptation : leur attitude passive doit aboutir à l'affermissement de leurs droits.

Ainsi donc, nous estimons, avec la grande majorité des auteurs, qu'une fois les notifications faites, et en dehors de toute acceptation de la part des créanciers, l'acquéreur est lié en ce sens qu'il ne peut, de sa propre autorité, rétracter ses offres. Il a dû réfléchir avant de se décider. Il portera la peine d'une résolution dangereuse ou inconsidérée ;

sa négligence ne peut nuire aux créanciers inscrits sur l'immeuble. On peut cependant admettre que leur consentement pourrait l'autoriser à revenir sur sa décision et à remettre les choses en état ; car les règles de la purge ne sont pas d'ordre public.

SECTION II.

Interdiction de délaisser

Une conséquence importante de cette situation est l'interdiction au tiers détenteur de délaisser ¹. Il le pouvait tant qu'il n'avait pas pris parti. Ne voulant pas se laisser exproprier, il avait le choix entre deux moyens : délaisser l'immeuble aux créanciers, ou le conserver en le purgeant. Nous avons vu quelles raisons le forcent, une fois qu'il a exercé son option, à s'y tenir. M. Persil, tome II, art. 2184, XII ², fait ressortir que, jusqu'aux notifications, l'acquéreur n'est tenu qu'hypothécairement à raison de la possession de l'immeuble (donc, il peut délaisser), mais qu'après, il s'est obligé personnellement et ne peut plus se libérer en délaissant l'immeuble³. Mais cette théorie semble impliquer que l'acquéreur aurait renoncé à sa qualité de tiers détenteur

1. Comparez Cass., 4 février 1857 (D. 57. 1. 83).

2. Voyez Pont, t. II, n° 1187.

3. Cassation, 4 février 1857.

en se soumettant personnellement à l'obligation de payer la dette. Nous ne pouvons l'admettre telle, car ce serait en désaccord avec notre système sur la nature des offres que contiennent les notifications. En modifiant la formule, nous pouvons dire : jusqu'aux notifications, le droit du tiers détenteur reste entier ; rien ne le force à purger plutôt qu'à délaisser, ou à se laisser exproprier mais, sitôt qu'il les a faites, il s'est engagé à suivre jusqu'au bout la procédure de purge qu'il a choisie, et en vue de laquelle il a contracté l'obligation personnelle imposée par l'art. 2184, ce qui, selon nous, est vrai dès la date des notifications. Le résultat est, d'ailleurs le même, que l'acquéreur purge sur un commencement de poursuites en expropriation forcée, ou qu'il prenne l'initiative de la purge. Dans ce cas comme dans l'autre, les créanciers sont, tant qu'ils n'ont pas manifesté de volonté contraire, avant l'expiration des quarante jours ou bien par l'expiration des délais sans surenchère, réputés accepter la situation. Ils ont un grand intérêt à ne pas la voir changer. La procédure du délaissement, qui modifie seulement le mode de vente des biens saisis par eux, leur sera plus onéreuse que celle de la purge. Il est vrai que la faculté de purger est beaucoup plus grave entre les mains de l'acquéreur, en ce qu'elle peut lui permettre « de placer, par sa seule volonté, les créanciers dans l'alternative, ou d'ac-

cepter une somme offerte, ou de requérir une mise aux enchères dans des circonstances peut-être inopportunes¹ ». Mais, si les créanciers n'ont pas l'intention de requérir la mise aux enchères, c'est un signe que le prix était porté à un taux juste ; s'ils avaient cette intention, il n'en resterait pas moins vrai que les poursuites en expropriation seraient plus onéreuses. Les créanciers ont donc, en règle générale, intérêt à pouvoir compter définitivement sur la purge, dès qu'elle leur est proposée.

Allant plus loin, nous serions même d'avis, avec Troplong (tome IV n° 931) que, les offres fussent-elles rejetées et la mise aux enchères requise, l'acquéreur ne pourrait délaisser. Pourtant, dit-on², par la surenchère, les créanciers refusent l'offre du tiers acquéreur : la pollicitation n'étant plus acceptée cesse d'être obligatoire pour lui ; donc, il peut délaisser. L'art. 2190 paraît favorable à cette opinion : en exigeant le consentement de tous les autres créanciers pour que le désistement de la surenchère portée par l'un d'eux puisse empêcher l'adjudication publique, il rend désirable que le délaissement soit permis au tiers acquéreur, restant ainsi sous le coup d'une surenchère dont l'existence et les effets sont incertains.

1. *Revue critique*, Labbé, 1856, p. 210.

2. *PERSIL*, t. II, art. 2184, XII.

Ce n'est pas notre avis. Disons-nous que dans ce cas, le délaissement exposerait les créanciers à une procédure en expropriation, plus coûteuse que la voie de la surenchère ¹ ? Ce ne serait pas un motif absolu de décider. L'offre est bien rejetée, mais pas pour le tout : elle est rejetée parce que le prix énoncé est jugé insuffisant, et dans cette seule mesure. Les créanciers ne disent rien qui fasse supposer qu'ils entendent empêcher l'acquéreur de purger : c'est dans les notifications mêmes qu'ils puisent le droit de surenchérir et la surenchère est considérée par le Code comme l'une des issues de la procédure de purge. L'offre est complexe : elle comprend un prix à accepter ou à refuser, mais elle comprend aussi la possibilité de surenchérir ; « du moment que les créanciers refusent l'offre, ils ont le droit et même l'obligation de surenchérir ; partant, le tiers détenteur ne peut entraver l'exercice de ce droit, qui est en même temps une obligation ² ». Il est donc permis de dire que la surenchère rejette l'offre en tant que portant sur un prix déterminé, mais que, s'appuyant sur les termes de la loi, elle ne peut effacer un acte qui, seul, peut lui ouvrir la voie. D'ailleurs, par la surenchère, la procédure se trouve liée, il n'y a pas de discussion possible à ce sujet (art.

1. TROPLONG, t. IV, n° 931 bis.

2. DALLOZ, supplément, verbis *Priv. Hyp.*, n° 1352.

2185, 1°) ; la situation est définitive (403 c. pr.), à tel point que l'art. 837 décide que l'acte d'aliénation tiendra lieu de minute d'enchère. Cette disposition est un signe de l'irrévocabilité de la situation¹. Ce système se soutient mieux dans la théorie que nous avons adoptée, et qui fait de l'acte de notification la marque de l'exercice d'une faculté légale irrévocable par elle-même. Quelle que soit la décision des créanciers, l'acquéreur est forcé de se soumettre jusqu'au bout à la procédure de son choix : ce serait revenir sur lui, que de délaisser après s'être engagé à purger ; désormais, le tiers détenteur devra compter avec l'intérêt des créanciers, les droits acquis, ou ceux sur lesquels la loi leur permet légitimement de compter.

Il a été décidé que le tiers détenteur était encore admis à faire le délaissement après avoir notifié son contrat aux créanciers inscrits. Cette décision n'infirme en rien notre théorie. Car, dans l'espèce, la notification était nulle, et n'avait pas empêché les poursuites en expropriation forcée. Dans ces circonstances, l'application des principes conduisait naturellement à autoriser l'acquéreur à délaisser : aux yeux des juges, il ne pouvait plus être question d'un engagement de sa part, puisque l'acte qui l'eût produit ne pouvait avoir aucun effet. (Angers, 14 juillet 1855 D. 56. 2. 52).

1. Dalloz R. V^{ie} Priv. Hyp., n° 2160.

SECTION III

Interdiction de s'y soustraire indirectement.

Une autre conséquence de l'irrévocabilité des notifications est l'impossibilité pour le nouveau propriétaire de se soustraire indirectement à leur effet. Le principe est certain : on ne peut être admis à faire par un procédé détourné ce que l'on ne peut faire ouvertement. Nous avons, sur cette question, un arrêt de la Cour de cassation du 4 février 1857. (D. 57. 1. 83 ; S. 58, I. 394). L'acquéreur, après avoir notifié, s'était trouvé subrogé aux droits d'un précédent vendeur non payé. On voit tout de suite ce qu'il avait tenté de faire : ne pouvant revenir sur ses notifications, définitivement acceptées, il demandait la résolution du titre de l'acheteur qui n'avait pas payé, afin de faire tomber toutes les aliénations postérieures, et par suite, son acte d'acquisition et ses notifications, comme faites *a non domino*. Il eût ensuite gardé l'immeuble comme représentant du vendeur ayant obtenu résolution de la vente. La Cour n'admit pas ce système, et c'est fort juste. Acquéreur notifiant, il était lié définitivement envers les créanciers par l'expiration des délais : il ne pouvait, par son fait, se soustraire à un engagement personnel.

Ceci n'est qu'à titre d'exemple, et tout moyen indirect de se soustraire à son obligation lui est également interdit. Un motif d'équité et même, disons-le, de bonne foi, impose cette solution.

SECTION IV

L'exception.

L'arrêt que nous venons de rapporter contient en germe et résout implicitement une grave question, sur laquelle la Cour de cassation s'est prononcée pour la première fois en termes exprès le 13 juillet 1903. (Sirey, 1904. I. 417 ; D. 1905 393.) La question est celle-ci : le créancier hypothécaire inscrit, après les notifications à fin de purge aux créanciers inscrits avec l'offre prescrite par l'art. 2184 C. civ., conserve-t-il, vis-à-vis de l'acquéreur, son action directe et personnelle, après que le vendeur a fait prononcer en justice la résolution de la vente pour défaut de paiement du prix, en vertu des articles 1184 et 1654 Code civil ? Dans l'espèce de l'arrêt, des bordereaux de collocation avaient été délivrés en exécution du règlement d'ordre judiciaire dressé régulièrement et clos définitivement, suite naturelle de l'acceptation des notifications. Il est clair qu'une décision rendue dans ces circonstances, où tout paraît définitif, entraîne *a fortiori* la même solution pour

le cas où la procédure en est seulement au point où l'acceptation des offres est imminente. La question peut se formuler ainsi : les notifications à fin de purge lient-elles l'acquéreur d'une manière tellement irrévocable qu'il ne puisse être délié par la perte de la qualité de tiers détenteur ? L'arrêt de 1857 décide implicitement la négative en interdisant au tiers détenteur de faire prononcer la résolution d'une vente antérieure à son titre d'acquisition : c'est qu'il admet que, cette vente une fois résolue, et avec elle le titre de l'acquéreur notifiant, les notifications seraient aussi atteintes et, avec elle, l'obligation prise par l'ex-tiers détenteur. Mais là n'était pas, nous l'avons vu, la question principalement tranchée par la Cour. L'arrêt de 1903 se prononce dans le même sens. Il a cassé un arrêt de la Cour d'Angers confirmant un jugement du Tribunal civil de la même ville. Le tribunal d'Angers, statuant sur des questions d'irrégularité de procédure, ordonnait la continuation des poursuites contre l'ancien tiers détenteur.

La Cour, « attendu que . . . Laguette (l'acquéreur) cherche . . . à se prévaloir de ce que, depuis le prononcé du jugement entrepris, il a été dépossédé du domaine de la Perrière, par suite d'une saisie immobilière pratiquée par les époux Denou, ses vendeurs, et qu'il prétend que, ne pouvant plus être considéré dès lors ni comme acquéreur,

ni comme détenteur de cet immeuble, il aurait cessé, en conséquence, d'être tenu personnellement envers les créanciers hypothécaires des époux Denou;— mais attendu que, si, par l'effet de cette dépossession, il a cessé d'être tiers détenteur dudit immeuble et d'être dès lors tenu *in rem* envers les créanciers inscrits, elle n'a pas eu, au contraire, pour conséquence de le dégager en même temps des engagements personnels qu'il avait pris vis-à-vis d'eux ; que non seulement, il s'était engagé, aux termes de son contrat d'acquisition du domaine de la Perrière, à en payer le prix aux créanciers inscrits en ordre utile, mais qu'il s'est de plus constitué leur débiteur personnel en procédant, vis-à-vis d'eux, aux formalités prescrites par la loi pour parvenir à la purge, et en ouvrant ensuite, sur le prix dudit immeuble, un ordre judiciaire, lequel est devenu définitif ; que de tels engagements n'étaient et ne pouvaient être, en aucun cas, subordonnés au maintien de la propriété de cet immeuble entre les mains de Laguette, et que, loin d'avoir subi aucune atteinte par suite de la dépossession dont il s'agit, ils n'en subsistent pas moins tout entiers ; que Laguette est donc, malgré cette dépossession, demeuré personnellement débiteur des créanciers hypothécaires grevant l'immeuble... » Larombière¹, qui

1. *Traité des obligations*, édition de 1885, t.III, art. 1183, n° 26
7

soutient la même opinion (c'était le seul auteur qui eût prévu le cas) l'appuie de ces deux considérations : l'engagement contracté a été volontaire, la purge étant facultative ; il a été pur et simple, les offres devant être faites sans réserves.— La Cour de cassation a cassé l'arrêt d'Angers, par les motifs suivants : « Attendu que [les] effets de la purge et de l'ordre sont nécessairement surbordonnés à la condition que l'acquéreur payera son prix, et que, d'après l'art. 771 C. pr., c'est seulement en donnant quittance du montant de leur collocation que les créanciers colloqués doivent consentir la radiation de leurs inscriptions ; que si, au contraire, le prix n'est pas payé et si le vendeur fait prononcer pour cette cause... la résolution de la vente, les créanciers colloqués reprennent l'exercice de leurs droits, soit contre le vendeur, soit, en cas de revente volontaire ou forcée, contre le nouvel acquéreur ou le nouvel adjudicataire ; qu'à l'égard du premier acquéreur et par application de l'art. 1183 c. civ., la résolution de la vente remet les choses au même état que si la vente n'avait pas existé ; qu'il est réputé, par suite, n'avoir jamais été tiers détenteur de l'immeuble hypothéqué et que les engagements personnels qu'il a pu prendre en cette qualité ne survivent pas à celle-ci... » Comme nous l'avons vu, en effet, les notifications faites en vertu du titre d'acquisition le sont en qualité de tiers détenteur ; elles produi-

sont bien un engagement personnel à la charge de l'acquéreur, mais ne font pas disparaître la qualité en laquelle il a agi, et dans laquelle elles puissent leur existence et leur légitimité ; que disparaisse cette qualité, par suite d'un événement qui efface rétroactivement le droit de propriété du notifiant, l'engagement qu'il a pris tombe avec elle ; il devient, selon l'art. 1311, « sans cause ». Et peu importe le motif qui produira cet effet : accomplissement d'une condition résolutoire, exercice de la faculté de rachat, résolution pour inexécution des conditions (cas de l'arrêt), éviction par le véritable propriétaire.

La Cour d'Angers objecte que « de tels engagements » ne sont et ne peuvent « être aucunement subordonnés au maintien de la propriété » entre les mains de l'acquéreur : c'est, dit M. de Loynes, procéder par affirmation plutôt que par démonstration.

Disons-nous, avec Larombière, que l'obligation était pure et simple ? Mais, résulte-t-il de là qu'elle est ineffaçable ? Il est en effet impossible de séparer une obligation, même pure et simple, des éléments essentiels qui ont présidé à sa naissance, et sont de nature à exercer une influence décisive sur son existence ou son maintien ¹. L'engagement contenu dans les offres ne s'est pas substitué à

1. Note de M. de Loynes.

l'obligation qui résultait pour l'acquéreur de sa qualité ; il n'y a pas eu novation. L'acquéreur en a trouvé l'origine et la cause dans la vente qui l'a rendu propriétaire et lui a conféré le titre de tiers détenteur d'un immeuble hypothéqué : il ne l'a contracté qu'en conséquence et en obéissant passivement aux prescriptions de la loi. Perdant rétroactivement la propriété, il doit être, la logique et les principes l'exigent, libéré de son engagement. D'ailleurs, s'il est vrai qu'en la forme les offres sont pures et simples, nous avons déjà vu qu'elles étaient conditionnelles. Elles le sont encore à un autre point de vue, que nous aurons l'occasion d'examiner. Enfin, si elles sont volontaires, elles n'en ont pas moins leur cause dans la vente consentie au tiers détenteur. Celui-ci a choisi volontairement la voie de la purge ; mais, parce qu'il avait la propriété de l'immeuble hypothéqué ; il se gérait par là et avant tout en tiers détenteur.

Les offres sont donc rétroactivement effacées par la disparition de la qualité de tiers détenteur ; il en est de même de leurs effets. Nous aurons à en étudier quelques conséquences importantes.

CHAPITRE VIII

EFFETS DES NOTIFICATIONS (*Suite*)

II. — *Etendue de l'engagement de tiers détenteur quant à la somme promise.*

Dans quelle mesure le tiers acquéreur s'engage-t-il envers les créanciers auxquels il a notifié ?

L'art. 2184 l'oblige à offrir le montant du prix de vente aux créanciers, ou plus exactement, à se déclarer prêt à acquitter les dettes et charges hypothécaires grevant l'immeuble détenu, jusqu'à concurrence de son prix d'acquisition. Ce prix a d'abord été énoncé et déterminé de telle sorte qu'aucun doute ne puisse subsister sur sa consistance et son montant. C'est lui qu'offre le tiers détenteur. Il le fait, nous l'avons dit, sans restriction ni réserve, son obligation le comprend tout entier.

Or, si ce résultat est conforme à la loi et désirable, si l'on se place au point de vue de l'intérêt des créanciers, l'acquéreur peut avoir de bonnes raisons pour souhaiter de se soustraire *en partie*, à l'obligation qu'il a contractée. Nous ne parlons

pas évidemment du cas où il aurait commis une erreur purement matérielle, en énonçant un prix supérieur au véritable : il est de principe que *error calculi non nocet*. Comparez Aubry et Rau : « On autorise le tiers détenteur à redresser l'erreur commise par de nouvelles notifications qui font courir les détails. »

Nous voulons parler du cas où, depuis les notifications, l'acheteur acquerrait un juste motif pour désirer retenir une partie du prix offert : par exemple, s'il découvre un défaut de contenance lui donnant droit à une réduction de prix, ou une cause de dommages-intérêts de la part de son vendeur, ou encore s'il vient à subir une éviction partielle. Il semble alors équitable de lui permettre d'échapper aux conséquences d'une offre qui l'obligerait à payer un prix supérieur à celui qu'il doit en réalité.

C'est ce qu'a jugé la Cour de Grenoble, par un arrêt du 14 juin 1849. (D. 51, 2, 152 ; S., 52, 2, 273.) La notification avait eu lieu avant la demande en diminution du prix de la vente. Les créanciers prétendaient avoir droit à tout le prix primitivement offert, en vertu de l'irrévocabilité des notifications acceptées (art. 2183 et suivants) dans l'espèce. La Cour décida que le seul effet de la postériorité de la demande en réduction serait d'empêcher que le délai prévu par l'art. 2185 pour surenchérir n'ait couru utile-

ment contre les créanciers, « ceux-ci, *tant que cette demande n'a pas été formée*, devant compter sur l'intégralité du prix stipulé, et pouvant, par ce motif, se dispenser de remplir la formalité de surenchère ». En conséquence, elle ordonna que de nouvelles notifications feraient connaître aux intéressés ¹ le prix de la vente réduit, ces nouvelles notifications faisant courir les délais.

Cette solution n'est pas acceptable. La Cour veut éviter des frais aux parties ; elle trouve un expédient qui n'est rien moins que juridique. Passe encore pour un arrangement : les parties pourraient le combiner au mieux de leurs intérêts. Une Cour n'a pas le même droit ; sa décision doit avoir une base dans la loi. Or, ici, nous n'avons pas, à proprement parler, de motifs, mais de simples affirmations. Les créanciers ont le droit de compter sur l'intégralité du prix stipulé et offert, « tant que cette demande n'a pas été formée ». N'y ont-ils donc plus droit après ? L'arrêt indique *a contrario* la négative. Or, c'est là qu'est toute la question. La demande en réduction du prix, postérieure aux notifications enlève-t-elle aux créanciers le droit à la portion du prix retranché ? L'arrêt précité dit oui.

Ce que nous avons dit précédemment de l'irrévocabilité des offres nous semblerait, à la rigueur,

1. Les créanciers derniers inscrits.

suffisant pour nous prononcer contre l'arrêt de Grenoble et pour décider que le prix offert sera, dans tous les cas, dû intégralement aux créanciers. C'est, en effet, révoquer les offres que de les diminuer, c'est les rétracter en partie, du moins. D'ailleurs, si l'intérêt des créanciers derniers colloqués exige qu'ils puissent surenchérir, on leur sacrifie ainsi les créanciers premiers en rang, qui se verront soumis à de nouveaux délais. D'autant plus que l'on risque fort, si la réduction est considérable, de ne pas voir le prix surenchéri atteindre la somme primitivement offerte. Invoque-t-on l'intérêt du tiers détenteur ? N'est-ce pas par sa faute qu'il arrive à payer plus qu'il ne doit ? Aurait-il dû notifier avant de s'assurer de la contenance réelle de l'immeuble ? Il subit la conséquence de sa négligence. Mais peut-être n'a-t-il notifié que sur sommation de payer ou de délaisser. La question reste la même ; il aurait dû mettre à profit le délai que la loi lui accorde pour faire les vérifications nécessaires, seulement la brièveté du délai eût pu ne pas lui permettre d'obtenir à temps un jugement. Le cas est malheureux ; mais il n'y a pas là de motif suffisant pour justifier une entorse à la loi. Un moyen resterait peut-être : notifier en offrant un prix réduit dans les proportions les plus exactes possible, et en exposant les motifs de cette réduction. C'est là, nous l'avons vu, commettre une

nullité ; mais cette nullité est toute relative : si elle n'est pas invoquée, la surenchère est probable ; si elle est invoquée, c'est l'expropriation. Mais, malgré ce peu de chances de réussite, cela vaut encore mieux qu'un engagement excessif, qui laissera à l'acheteur la seule possibilité d'un recours problématique contre le vendeur obéré.

Nous pensons donc que l'acquéreur ne pourrait, par de nouvelles notifications, réduire des offres primitives, sous prétexte d'une réduction de prix à laquelle il aurait droit. Il va sans dire qu'il ne pourrait arriver au même résultat en demandant à la justice la réduction directe de ses offres.

Une juste application de ces principes a été faite par la Cour de Paris, 8 décembre 1874 (D. 76, 2, 219 ; S 75, 2. 260), confirmée par Cassation, Chambre des requêtes, 9 avril 1878 (D. 78, 1, 372 ; S. 78, 1, 319). Un acquéreur avait oublié de faire dans ses notifications mention de la somme payée par lui à un créancier premier inscrit, dans l'espèce, le Crédit Foncier. Voici les considérants les plus caractéristiques : « Considérant que la notification prescrite par les articles 2182, 3 et suivants Code civil rend le prix exigible, et qu'il en résulte une obligation qui astreint l'acquéreur à payer aux créanciers le prix qu'il a dénoncé et offert ; que, si l'acquéreur a à s'imputer une omission, cette omission, qui est son fait personnel, doit rester à sa charge et ne saurait grever,

par une diminution du prix, les créanciers qui sont restés étrangers à ce fait. » C'est notre dernier argument. Nous le retrouvons avec les autres dans l'arrêt de Cassation : « Attendu que la demande..., en réalité, avait pour objet... de changer la distribution faite pour le règlement d'ordre amiable en restituant la demanderesse contre les suites de sa propre négligence, et ce au préjudice des créanciers utilement et régulièrement colloqués ; que cette prétention de la demanderesse était contraire à la fois à l'obligation personnelle et irrévocable par elle prise dans ses notifications et aux droits définitivement acquis aux créanciers. »

L'acquéreur ne peut donc diminuer ses offres, une fois faites.

Pourtant, on a vu des décisions judiciaires autoriser à faire de nouvelles offres, réduites, des acquéreurs qui avaient obtenu une réduction de prix pour cause d'éviction partielle. (Paris, 5 mai 1892. D. 93, 2, 566). — (Grenoble, 25 mars 1863. D. 64, 5, 307 ; S. 64, 2, 124.) De nombreux auteurs, notamment Aubry et Rau, sont du même avis. Il semble cependant, à première vue, que, l'acquéreur étant irrévocablement obligé dans les limites de ce qu'il a promis, et les créanciers étrangers à la réduction du prix obtenu postérieurement, le prix offert soit dû en entier. Mais ce n'est là qu'une apparence. Dans les cas qui précèdent,

l'acquéreur restait propriétaire incommutable de la totalité de l'immeuble ; le prix seul subissait une diminution. Ici, la situation est autre : notre acquéreur cesse de l'être pour une certaine portion. Propriétaire encore, là-bas, de tout l'immeuble, il ne l'est plus ici que pour une moitié, pour un quart. Eût-il été évincé complètement, nous avons vu qu'il serait complètement libéré : ses obligations tombent avec sa qualité de tiers détenteur. Ici, cette qualité tombe pour la moitié, les trois quarts. Ainsi en serait-il de ses obligations, devenues sans cause dans cette mesure. Il n'y a donc pas contradiction entre les décisions que nous citons et celles dont il est question plus haut. L'arrêt de Grenoble surtout, fait bien ressortir notre point de vue. « Attendu, dit-il, qu'il importe peu que la veuve Rozier eût dénoncé, le 3 ou 4 juin 1859, son contrat de vente aux créanciers de son vendeur, avec offre de payer le prix ; que cette offre, en effet, doit être considérée comme implicitement subordonnée à la condition que la veuve R... ne serait pas évincée des immeubles vendus ; que l'éviction et la demande dont elle était l'objet, survenues après l'offre, l'ont rétablie dans le droit de garantie appartenant à tout acquéreur évincé en vertu des art. 1626 et suivants C. Nap., garantie qu'elle peut exercer contre les créanciers de son vendeur, lesquels n'ont pas, quant à ce, d'autres droits ou d'autres excep-

tions à faire valoir que ce dernier. » L'arrêt de Paris reproduit surtout ce dernier argument : « En aucun cas, ces créanciers ne peuvent avoir plus de droits que leur débiteur. » Il en suit « que toute réduction de prix pour cause d'éviction leur est opposable comme à lui-même ».

En résumé, nous refuserons à l'acquéreur le droit de diminuer ses offres pour tout motif qui ne comporte pas une réduction de sa qualité de tiers détenteur, pour toute cause autre que celle qui résulte d'une éviction.

Si nous n'admettons pas que les offres puissent être diminuées, il semble difficile de ne pas admettre qu'une réduction de prix préalable ne soit valablement prise en considération et ne permette à l'acquéreur d'offrir le prix réduit. La loi dit bien que la somme offerte sera égale au prix d'acquisition, après avoir exigé l'extrait de l'acte d'acquisition. Mais cela suppose simplement que, dans le cas ordinaire le prix restera fixé à la somme énoncée en cet acte. Cela n'empêche que, si une décision judiciaire intervient pour réduire ce prix, on ne puisse plus dire qu'il est fixé à la somme énoncée au contrat. Le prix est ce qui passe de la main de l'acheteur dans celle du vendeur ; on l'obtiendra en retranchant du prix indiqué à l'acte le montant de la réduction accordée : tel est le prix d'acquisition. Il est évident que l'acquéreur devra indiquer pour quel motif il

n'offre pas la somme que l'extrait de l'acte de vente annonce et, au besoin, en justifier ¹. Mais il aura, de cette façon, satisfait aux obligations que lui impose la loi, offert de payer les dettes hypothécaires jusqu'à concurrence de son prix. Que s'il oubliait de mentionner cette réduction dans ces notifications, il devrait seul subir les conséquences de son omission ². Vainement, dirait-il en retournant contre les créanciers l'argument de la Cour de Paris : « Vous ne pouvez avoir plus de droits que mon vendeur. Or celui-ci ne pourrait me demander plus que le prix réduit. » On lui répondrait victorieusement qu'il se heurte à un droit acquis : celui qu'ont les créanciers de ne pas voir rétracter les offres qu'il leur a faites ³.

Ainsi donc, les diminutions de prix obtenues avant les notifications autorisent l'acquéreur à offrir le prix sous déduction ; obtenues après les notifications ou bien obtenues avant, mais non mentionnées en elles, elles sont sans effet sur le montant de la somme que doit et que devra le tiers acquéreur. Seules les évictions partielles faisant disparaître partiellement la qualité du tiers détenteur font exception à ces règles.

1. Il ne semble pas, en l'absence d'un texte formel, qu'on puisse le contraindre à transcrire le jugement de réduction : il n'opère pas, en effet, mutation immobilière.

2. Paris, 27 novembre 1841 (S. 42. 2. 73).

3. Paris, 14 février 1895 (D. 95. 2. 411).

Nous avons supposé jusqu'ici que l'acquéreur avait offert un prix supérieur à celui qu'il se trouve devoir en définitive. Si, par contre, il avait offert un prix inférieur, que faudrait-il décider ? Nous laissons de côté les cas où le prix réel étant énoncé au contrat, l'acquéreur ferait des réserves ou n'offrirait qu'une portion du prix, sans raison ou sous un prétexte autre que ceux que nous indiquions plus haut, ce qui rendrait nulle la notification. Mais supposons qu'une portion du prix ait été dissimulée au contrat. L'acquéreur, dans ses notifications, a fait connaître le prix apparent et l'a offert tel quel. Il faut reconnaître, d'une part, semble-t-il, que la notification n'est pas nulle. La loi, en effet, n'attache pas (art. 2183) la peine de nullité à la dissimulation *dans l'acte*, du prix véritable. (Tribunal Seine et Cour de Paris, 23 mars 1850. D. 50., 2, 166.) L'acquéreur se conforme à ses prescriptions, au moins en la forme, en se déclarant prêt à acquitter le prix qui résulte de son contrat. D'ailleurs (même arrêt), ce système concorde parfaitement avec l'institution de la surenchère, qui, si elle n'a pas été créée tout exprès pour ce cas, met pleinement les créanciers à l'abri d'une dissimulation de prix. Mais, d'autre part, il est certain que la voie de la surenchère est onéreuse et peut-être impraticable pour certains créanciers n'ayant pas une fortune suffisante. La dissimulation d'une portion du prix

permettra à l'acquéreur d'affranchir son immeuble au détriment des créanciers derniers en rang, tout en avantageant le vendeur d'une somme sur laquelle, en raison de sa dissimulation, les créanciers n'auront aucun moyen d'action. Il est donc permis de souhaiter que la fraude, une fois découverte, et connu le montant de la portion non déclarée, les créanciers puissent forcer l'acquéreur à leur offrir ce supplément. De cette façon, sans recourir à la surenchère, ils verront leur situation égale à celle qu' une déclaration loyale leur eût donnée. Cette façon de procéder trouve d'ailleurs son fondement dans la loi même. L'art. 2183 et les suivants, par leurs prescriptions, montrent bien qu'ils envisagent le cas où le contrat de vente porte le véritable prix, et où ce prix sera offert en entier. Vienne une dissimulation de prix, l'esprit de la loi reste entier : sa volonté est que l'acquéreur verse aux créanciers, dans l'ordre, tout ce qu'il devait déboursier en faveur de son vendeur ; qu'une contre-lettre stipule un supplément de prix, ce supplément fait partie du prix ; il est dû aux créanciers au même titre que le reste ¹. Les termes mêmes de l'engagement y obligent l'acquéreur. Le vœu de la loi ne serait pas rempli si l'acquéreur pouvait dire : « Je vous ai donné la somme qui résulte de mon contrat,

1. THÉZARD. « Car il fait partie de leur gage », (n° 208.)

telle que je vous l'ai promise ; le reste est entre moi et mon vendeur. ».

La solution reste la même, quelle que soit la forme dans laquelle le supplément de prix apparaîtrait : stipulation directe d'une somme complémentaire, remise de dette faite par l'acquéreur au vendeur (Req., 27 novembre 1855. D. 56, 1, 27), promesse de payer une dette du vendeur, etc.

Comment il se fait que le créancier puisse exiger l'offre du supplément du prix, sans avoir requis la mise aux enchères, semblant ainsi accepter la fixation du prix à la somme déclarée ? C'est que le fait de l'acceptation ne peut être regardé comme une renonciation à ce droit : en l'absence d'une expression de volonté formelle, une renonciation ne peut résulter que d'un acte absolument incompatible avec un droit. Or l'absence de surenchère n'implique pas nécessairement l'approbation du prix ; elle a peut-être été le résultat d'une impossibilité matérielle.

Pour terminer, nous donnerons une seule formule sur l'étendue de l'obligation du tiers acquéreur, quant à la somme promise. L'acquéreur doit tout le prix qu'il a offert, tout le prix que la loi lui ordonne d'offrir, sauf les deux cas d'erreur matérielle et d'éviction partielle.

APPENDICE. — *Question des intérêts.*

Tous les auteurs et la jurisprudence sont d'accord pour décider que l'acquéreur qui notifie doit les intérêts du prix qu'il offre ; mais, dès qu'ils se demandent à partir de quel moment ces intérêts commencent à courir en leur faveur, l'accord cesse, et les systèmes les plus différents sont proposés. On ne trouve pas, en effet, moins de cinq solutions à cette question.

Un premier système considère l'acquéreur comme débiteur des intérêts depuis le jour de la vente. En effet, dit-on, les intérêts sont des accessoires indispensables du prix principal, des charges faisant partie du prix, et, à ce titre, l'acquéreur les doit aux créanciers, quand même il les aurait payés au vendeur, car il ne pouvait valablement les lui payer, pas plus que le capital. D'ailleurs, par la vente suivie de la procédure de purge, les créanciers sont subrogés aux droits du vendeur, et doivent recevoir tout ce qu'il devait toucher, donc aussi les intérêts, tous les intérêts, depuis le jour de la vente. On s'appuie enfin sur l'art. 2166.

Un second système ¹, qui a pour lui quelques arrêts ², semble une atténuation du précédent :

1. TROPLONG, t. IV, n° 930.

2. Orléans, 11 janvier 1853 (D. 54. 2. 170).

les intérêts ne sont dus aux créanciers, depuis le jour de la vente, que dans le cas où le prix serait encore dû au vendeur. On le justifie par les mêmes arguments que le système précédent. Le vendeur n'ayant pas été payé, l'acquéreur lui doit le prix et les intérêts, ses accessoires et charges en faisant partie ¹ : en notifiant, il annonce aux créanciers qu'il va leur payer ce qu'il aurait payé au vendeur ; le vendeur consent à ce que les créanciers lui soient subrogés ; les créanciers acceptent la délégation en acceptant les offres ; donc ils ont tous les droits du vendeur, tant sur les intérêts que sur le prix principal. Au contraire, le vendeur a-t-il été payé, alors l'acquéreur ne lui doit plus rien, pas de subrogation, pas de délégation possibles ; donc la sommation de payer ou de délaisser ou la notification à fin de purge seules pourront faire courir les intérêts. Ce système, on le voit, admet que le vendeur a pu valablement recevoir le paiement des intérêts échus avant la notification, et par là, il s'écarte totalement du premier.

Que penser de ces deux systèmes ?

Ecartons d'abord, par les raisons que nous avons données ailleurs, l'argument qui fait des intérêts des charges faisant partie du prix. Les intérêts ne sont pas de ces obligations qui augmentent le

¹ et 2. Cassation, 15 février 1847 (D. 47. 1. 136).

prix et le complètent. Le dire, c'est aller contre la nature des choses. Les intérêts, en effet, représentent, ou bien les fruits de l'immeuble, ou bien les intérêts d'un prêt fait par le vendeur, selon qu'ils sont dus parce que la chose est frugifère, en compensation de sa jouissance, ou qu'ils sont dûs parce que, la chose n'étant pas frugifère, une clause du contrat a accordé à cette condition un terme pour le paiement du prix. Il en résulte qu'en l'absence d'un texte formel qui les immobilise, ces intérêts sont chose mobilière. Le vendeur qui les a touchés a reçu valablement leur paiement. Les créanciers, en effet, malgré leur droit de suite (2166 C. civ.), n'ont pas le droit de jouir de l'immeuble, d'en toucher les fruits ou les intérêts qui les représentent. Le fait de la vente à un tiers ne suffit pas pour leur donner sur ce prix la mainmise qui immobilise les intérêts. Les auteurs du second système le reconnaissent, ainsi qu'un arrêt d'Orléans du 11 janvier 53 (D. 54, 2, 170) ¹. Aussi s'appuient-ils principalement sur une subrogation dont malheureusement on ne trouve aucune trace dans la loi. Résulte-t-elle de l'acte de vente ? Mais, quand même l'acquéreur y aurait promis de verser son prix aux mains des

1. « Attendu qu'à l'égard des intérêts payés sans opposition des créanciers, ces intérêts, auxquels nul autre n'avait droit que le vendeur lui-même, lui demeurent définitivement acquis. »

créanciers inscrits, cette délégation, imparfaite en l'absence de l'acceptation expresse des créanciers, n'aurait aucune valeur. Résulte-t-elle donc des notifications ? Mais le vendeur n'y intervient pas : il est totalement étranger à l'affaire ; les notifications, les offres et l'acceptation se passent en dehors de lui ; il n'a pas le droit d'intervenir autrement que pour désintéresser les créanciers. Enfin, aucun texte relatif à la question n'autorise l'emploi de cet argument. Aussi, sentant la faiblesse de leurs moyens, les auteurs de l'arrêt d'Orléans (précité), après avoir décidé que les intérêts antérieurs aux notifications, payés au vendeur, valablement reçus par lui, que ces intérêts ne pourraient être compris dans le gage hypothécaire, disaient-ils : « Mais attendu qu'il doit en être autrement des intérêts non encore versés aux mains du vendeur ; que la procédure de purge, tout en créant une situation nouvelle, prend les choses en l'état, et qu'il impliquerait contradiction que, dans le même moment où les créanciers vont voir s'opérer à leur profit le transport de toutes les sommes, une portion en fût détachée » ; — Quedonc, ces intérêts, antérieurement échus et non payés, « y sont accidentellement mais nécessairement, compris ». Que penser d'une décision qui se dit elle-même accidentelle ?

Nous dirons donc que l'on ne peut forcer l'acquéreur à payer aux créanciers les intérêts de son

prix, *courus avant les notifications*, et que ces intérêts, chose mobilière, font partie du gage commun de tous les créanciers du vendeur.

Avant les notifications, avons-nous dit : en effet, étant donnée la nature des intérêts, ils seront immobilisés en même temps que le prix principal ; autrement dit, les créanciers y auront droit à compter du jour où leur droit aura été transporté de l'immeuble sur le prix, du jour où leur gage commencera à se réaliser. Définitives dès ce jour, bien que leur acceptation tacite ou expresse n'intervienne que plus tard, elles font immédiatement courir les intérêts ¹.

C'est ce que n'admettent pas MM. Pont et Martou ; ils font courir les intérêts de la fin du délai accordé aux créanciers pour surenchérir, ou du jour de leur acceptation expresse. Leur système ne tient pas compte de la rétroactivité de cette acceptation, toute naturelle en matière d'obligation conditionnelle (pour ceux qui admettent la théorie de l'offre pollicitation), et en présence du fait de l'irrévocabilité de ces notifications. C'est le troisième système.

Dans un quatrième, et là sont le plus grand nombre d'auteurs ² et la dernière jurisprudence ³, la

1. DALMBERT.

2. GRENIER. — *Revue critique*. — AUBRY et RAU.

3. Douai, 25 janvier 62 (D. 63. 1. 147). — Cass, 8 avril 67 (D. 67. 1. 380.) — Cassation, 1^{er} mars 1870 (D. 70. 1. 262).

somation de payer ou de délaisser, qui précède parfois les offres, a le même pouvoir que les offres elles-mêmes. L'art. 2176, en effet, accordant aux créanciers les fruits de l'immeuble hypothéqué à partir du jour de cette somation, leur donne droit aux intérêts du prix (qui en sont la représentation) à partir de cette même époque. A cela on répond¹ que les notifications font disparaître cette somation et, par suite, tous ses effets. Mais n'est-ce pas la somation qui met toute la procédure en marche en provoquant les notifications ? A cela nous répondrons que ce n'est pas dans elle que l'acquéreur puise le droit de notifier son contrat, mais bien dans la loi. La somation n'est que l'occasion de l'exercice de ce droit. D'ailleurs, la somation de payer ferait-elle courir les intérêts du prix, à supposer qu'il n'en soit pas dû avant ? Remarquons qu'elle n'est pas une mise en demeure de payer le prix de l'immeuble, mais *de payer les créances hypothécaires*. (Cet argument ne tiendra pas, dans le cas où la chose est frugifère, devant l'art. 2176, qui immobilise les fruits.)

Notre système sera donc le suivant : les notifications seules, mais dans tous les cas, font courir les intérêts du prix au bénéfice des créanciers hypothécaires.

1. DALMBERT, 124 et suivants.

Cependant, s'il arrivait que, dans la fixation du prix, on eût tenu compte d'une dispense d'intérêts en les capitalisant en quelque sorte d'avance, l'acquéreur devrait être dispensé de les payer une seconde fois, en fournissant aux créanciers les intérêts du prix porté au contrat. Mais, pour se prévaloir de cette clause, il devrait en avoir fait mention dans ses notifications.

CHAPITRE IX

EFFETS DES NOTIFICATIONS (*Suite*)

*Du droit qui peut appartenir à l'acquéreur de contester
les droits des créanciers hypothécaires*

Quels sont les droits du tiers détenteur qui a notifié, à l'égard des créanciers hypothécaires ? Peut-il discuter leurs titres ? On voit tout de suite l'importance de ce problème. Tenu dans la mesure que nous avons indiquée, l'acquéreur peut se trouver en face d'une personne que le relevé de l'état des inscriptions hypothécaires lui présente comme étant un créancier, alors qu'en réalité la dette est payée depuis longtemps, ou bien l'hypothèque prescrite. Son intérêt peut être de discuter la créance, par exemple, s'il a offert une somme trop forte : le reliquat que produira l'éviction d'un ou plusieurs créanciers lui profitera (sauf à compter avec son vendeur).

Les explications que nous avons données plus haut sur la prédominance, chez l'acquéreur notifiant, de la qualité de tiers détenteur, nous conduisent à décider qu'il pourra discuter les droits des créanciers hypothécaires.

SECTION I.

L'opinion contraire a été soutenue par plusieurs auteurs et par un arrêt de la Cour de Riom du 2 janvier 1858 (D. 58, 2, 136 ; S. 8, 2, 188), relativement à la possibilité d'opposer la prescription décennale de l'hypothèque. Des arguments invoqués, les uns sont spéciaux à l'exception de prescription, les autres ont une portée plus générale. Nous exposerons d'abord ces derniers. Ils consistent à opposer la situation du tiers acquéreur avant les notifications, et sa situation après ; on fait ressortir qu'avant il jouit de tous les droits du tiers détenteur. (Donc, il pourrait librement opposer toute exception aux poursuites des créanciers.) Après, il n'en est plus de même : il a renoncé à la faculté d'abandonner l'immeuble ; il a consenti à en payer le prix ; il a contracté une obligation envers les créanciers inscrits, est devenu leur débiteur direct et personnel ¹. On va plus loin, on dit : « Par cette notification, le tiers détenteur va au devant des hypothèques ; il les reconnaît comme subsistantes ; il contracte avec elles en s'obligeant à payer ². » Les arguments particuliers à la prescription sont les suivants : Le tiers

1. Riom. Persil, Pont.

2. TROPLONG.

acquéreur cesse d'être bonne foi à l'égard de l'hypothèque, puisqu'il la connaît, non seulement depuis les notifications, mais depuis la délivrance de l'extrait du registre des inscriptions : étant de mauvaise foi, il ne peut prescrire que par trente ans. Les créanciers ne peuvent plus, après la notification, faire la sommation de payer ou de délaisser ; ils ne peuvent donc plus interrompre la prescription. Or il est de règle que *agere non valenti, non currit præscriptio* ¹. Enfin, la reconnaissance de dette contenue dans les notifications interrompt la prescription commencée. On en tire pour l'acquéreur, l'impossibilité absolue de se prévaloir d'une prescription plus courte que celle de trente ans, à dater des notifications.

Est-il juste de dire que l'acquéreur a, par ses notifications, reconnu le droit des créanciers hypothécaires ? C'est là que réside toute la question ; car on ne peut nier la première proposition : que l'acquéreur s'est engagé personnellement envers les créanciers. Jusqu'où s'étend cet engagement ? Vaut-il reconnaissance de dette ? C'est ce qu'on ne peut admettre, si l'on analyse, comme nous l'avons fait, les notifications, et si l'on se rend bien compte que l'acquéreur n'a voulu que se conformer aux prescriptions de la loi, en adressant des offres aux créanciers *apparents* dont l'état

1. Comparez AUBRY et RAU.

des inscriptions lui a révélé l'existence. « Il doit notifier son contrat indistinctement à tous les créanciers inscrits, car il ne peut pas, au moment de la notification, se faire juge de l'existence des droits énoncés par l'inscription. » (Martou). Il ne dit pas : « Je vous notifie parce que vous êtes créancier » ; mais « j'obéis à la loi en vous notifiant, parce qu'il existe sur mon immeuble une inscription à votre nom ». Sa seule intention est de parvenir à la purge ; il ignore ce qui s'est passé entre les créanciers et son vendeur ; il ne les connaît pas. Il reste tiers détenteur, tenu comme tel en raison de la possession de l'immeuble : il doit jouir de tous les droits du tiers détenteur.

Or le premier de ces droits est celui de ne pouvoir être forcé de se dessaisir de l'immeuble ou de son prix qu'en faveur des créanciers ayant un droit indiscutable, justifié. Il importe peu que, par les notifications, il se soit interdit de délaisser : il n'a, en somme, pris que l'engagement de se libérer par le procédé de la purge, à l'exclusion de cet autre, et voilà tout. On peut donc dire, avec Aubry et Rau ¹, que M. Troplong et ses partisans ont commis une confusion. « L'engagement du tiers détenteur ne se prescrit que par trente ans ; mais là n'est pas la question, qui est de savoir ce que comporte un pareil engagement, s'il renferme

1. T. III, § 294, p. 518, n° 40.

reconnaissance des droits hypothécaires et renonciation à se prévaloir des exceptions et moyens à l'aide desquels ces droits seraient susceptibles d'être contestés ou écartés. Or la négative est indubitable. En adressant aux créanciers les notifications conformes aux art. 2183 et 2184 C. civ., l'acquéreur ne fait que se conformer à la marche que lui trace la loi pour purger, et l'accomplissement de cette formalité légale ne saurait, dès lors, être considérée comme constituant de sa part une reconnaissance des droits de ses créanciers. » Dans le même sens : Dalmbert, n° 131, Martou ¹.

Ainsi écartés, les arguments généraux, sur lesquels s'appuie l'opinion discutée, il est plus facile d'écarter les arguments spéciaux à l'impossibilité d'invoquer la prescription de dix à vingt ans. Tout d'abord, la notification, ne valant pas reconnaissance des droits des créanciers, ne peut interrompre la prescription (art. 2248). (Dalloz, *Rép.*, v° *Prescription civile*, n° 70.) Elle n'emporte pas non plus renonciation à une prescription acquise. L'acquéreur serait de mauvaise foi ? Mais, comme le dit fort bien un arrêt de Bordeaux du 15 janvier 1835 (D. R., v° *Prescr. civ.*, n° 70, note), « L'état des inscriptions hypothécaires, délivré sur la transcription, ne suffit pas pour constituer

1. D. R. V^{ie} *Priv. Hyp.*, p. 820-821, arrêts en note, n° 2524.
— Dijon, 29 nov. 1836 ; Cass., 6 mars 1840 (S. 40. 1. 809).

l'acquéreur de mauvaise foi ; (qu') il ne constate que l'existence matérielle des inscriptions, et nullement la certitude ou la validité de la créance et les droits qui peuvent en résulter. » Il a pourtant été jugé que la mauvaise foi avait empêché un acquéreur de se prévaloir de la prescription décennale. (Riom, 12 janvier 1882. D. 83, 2, 12.) Seulement la circonstance de mauvaise foi ne résultait pas de la connaissance de l'hypothèque, mais de ce fait que l'acquéreur n'avait pas le juste titre qui engendre la bonne foi quant à la propriété ; l'acte de vente n'était qu'un contrat pignoratif déguisé. Le surplus des considérants de l'arrêt vient d'ailleurs dans notre sens ¹. Enfin, l'on ne peut appliquer ici la règle « *agere non valenti...* » Les créanciers hypothécaires ont, en effet, à leur disposition deux moyens : la poursuite de l'ordre et l'action en déclaration d'hypothèque. Ils pourraient encore obtenir du détenteur la reconnaissance volontaire de l'hypothèque. Ils sont donc assez protégés. D'ailleurs, cet argument, s'il prouve quelque chose, prouve trop, car il s'oppose tout autant à la prescription trentenaire qu'à la prescription décennale.

Ce que nous venons de dire de la prescription s'applique aussi bien à la prescription acquise

1. Il faut remarquer que la prescription en faveur de l'acquéreur ne commence qu'au jour de la transcription du contrat. (2180, 4^e, al. 3.)

qu'à la prescription en cours ¹, ou même à la prescription postérieure aux notifications. Celles-ci ne sont ni une renonciation à la première, ni une interruption de la seconde, ni un obstacle à la dernière. Il reste que l'engagement du tiers acquéreur dure trente ans : après cette époque, il sera libéré du chef de cet engagement ; jusque-là, les créanciers hypothécaires pourront le poursuivre, à condition de n'avoir pas laissé prescrire leur hypothèque.

La prescription n'est pas le seul moyen que puisse opposer le tiers notifiant aux prétentions des créanciers hypothécaires. Toutes les causes qui auraient éteint leur créance ou leur hypothèque sont légalement invoquées par lui. Cela résulte du principe que nous avons posé : la notification n'implique pas reconnaissance de droits, et, comme le dit fort bien Martou : « La notification du contrat d'acquisition, l'offre de payer le prix, la provocation à surenchérir sont conditionnelles, en ce sens que l'effet en est subordonné à la conservation du droit hypothécaire des créanciers notifiés. »

SECTION II

Conséquences quant à la dispense de renouvellement des inscriptions

Si le tiers acquéreur, malgré les notifications,

1. Bourges, 3 février 43 (S. 44. 2. 35).

garde le droit de discuter les créances et les hypothèques des créanciers notifiés, il en résulte tout naturellement que ceux-ci n'auront droit à une collocation dans l'ordre que s'ils ont conservé leur créance et leur hypothèque, et souvent, plus encore, le rang de leur inscription. C'est dire que les inscriptions ne doivent pas être périmées. C'est la question de la dispense de renouvellement des inscriptions. A quelle époque de la procédure de purge s'établit-elle en faveur des créanciers hypothécaires ?

Or il est de principe que la nécessité de renouveler les inscriptions cesse lorsque l'hypothèque a produit son effet légal, c'est-à-dire à partir du moment où le droit de suite qu'elle donne aux créanciers sur l'immeuble a fait place au droit de préférence sur le prix. Plusieurs événements produisent cet effet. La notification à fin de purge, selon nous, est l'un d'eux. Le tiers détenteur, en s'engageant personnellement à verser le prix entre les mains des créanciers venant en ordre utile, réalise le gage, et, transportant le droit des créanciers sur le prix, prépare la libération de l'immeuble.

M. Troplong pense autrement (tome III, n° 723 et suivants) : selon lui, la dispense de renouvellement des inscriptions ne se produit qu'à l'expiration du délai de quarante jours, s'il n'y a pas surenchère, et seulement à l'adjudication défi-

nitive, s'il y a eu surenchère. Il exige en outre, dans le premier cas, que le prix soit payé. En effet, dit-il, le quasi-contrat d'acceptation des offres, qui les rend irrévocables, ne se forme qu'à l'expiration des quarante jours, et sous la condition essentielle que le prix sera payé (ou consigné) : le paiement effectué, condition de la validité de la purge, rétroagit au jour de la formation du contrat. Il en résulte que les péremptions survenues depuis ce moment ne nuiront pas aux créanciers (*media tempora non nocent*) ; mais les péremptions survenues avant l'expiration du délai en question leur porteraient préjudice. Si, d'autre part, le prix n'est jamais payé, la condition du purgement manque, et les créanciers qui ont laissé périmer leurs inscriptions se trouveront dépourvus de moyens d'action, s'ils veulent reprendre leurs droits de poursuite; ils seront même écartés, le cas échéant, par des créanciers postérieurs ayant inscrit leurs hypothèques depuis eux et ne les ayant pas laissées se périmer. Nous rejetons cette argumentation, en ce qu'elle suppose que la dispense de renouvellement n'existe qu'à l'expiration du délai de quarante jours. Ce que nous avons dit de l'irrévocabilité des notifications et de leur effet immédiat et indépendant de toute acceptation (voyez plus haut) nous autorise à le faire. Le tiers détenteur ne pouvant se départir de ses notifications une fois faites, c'est

du jour de leur signification que l'effet légal de l'inscription se sera produit ¹.

M. Troplong ajoute que, dans le cas de surenchère, la dispense n'a lieu qu'après le jour de l'adjudication définitive. En effet, par la réquisition de mise aux enchères, les offres sont rejetées, donc sont non avenues. Les créanciers devront, pour requérir la mise aux enchères, se prévaloir de leur hypothèque : c'est d'elle qu'ils tirent tous leurs droits. Il faut donc qu'elle soit inscrite : comment pourraient-ils l'exercer si elle était périmée ? La mise aux enchères est un des avantages que l'inscription assure aux créanciers hypothécaires. Dira-t-on que, par les notifications, les inscriptions avaient produit leur effet ? Mais le seul effet qu'on doive raisonnablement en attendre c'est un effet définitif. Or, les notifications sont rejetées par la surenchère. Troplong conclut de tout cela qu'il faut attendre l'adjudication sur surenchère pour pouvoir sans crainte laisser les inscriptions se périmer. Il attache en somme la solution de cette question à celle de cette autre : la survenance de la surenchère efface-t-elle absolument les notifications ? ² Nous répondrons ceci : La surenchère semble rejeter les offres ; mais elle ne le fait que quant au prix ; elle les accepte en

1. Comparez Guillouard, *Priv. et hyp.*, t. III, n^{os} 1382 à 1384.

2. Cf. AUBRY et RAU, § 280, p. 379, notes 23 et 24.

ce sens qu'elle lie la procédure de purge, au même titre que le ferait une acceptation ; le mode d'issue de la purge sera seul changé, mais la purge s'accomplira tout de même. C'est dans les notifications que les créanciers puisent le droit de surenchérir ; il serait illogique d'admettre que, s'en prévalant sur ce point, ils les effacent totalement. C'est donc au jour des notifications que l'on se placera ; à ce moment se transforme le droit des créanciers.

Nous concluons donc que la dispense de renouvellement se produit dans tous les cas au jour des notifications. M. Guillouard, qui s'écarte de nous, lorsque l'adjudication sur surenchère est prononcée en faveur d'un autre que l'acquéreur primitif, admet notre système lorsqu'il conserve l'immeuble comme adjudicataire, car il est alors censé posséder en vertu de la vente primitive. (Guillouard, *ibid.*, n° 1384.)

La jurisprudence est en notre sens : Paris, 23 décembre 1892 (D. 93, 2, 325) ; — Cassation, 22 novembre 1893 (D. 94, 1, 153) ; — Cassation, 6 juillet 1896 (D. 97, 1, 465).

Mais un récent arrêt (précité, D. 1905, 1, 393) de la Cour de cassation vient rendre bien dangereux l'usage de cette dispense de renouvellement. On a vu que l'acquéreur se trouvant évincé ou voyant la vente résolue, les notifications tombent avec leurs effets. Or supposons un créancier qui

a laissé, comptant sur une situation définitivement acquise, périmer ses inscriptions après les notifications à fin de purge. La vente est ensuite résolue ; toute la procédure de purge disparaît. Le créancier en question voudra reprendre l'usage de son droit hypothécaire, mais il aura perdu son rang ; sa créance viendra maintenant la dernière (en supposant qu'il ait repris inscription et qu'il en ait encore été temps) : sa perte est infiniment probable. Il sera donc prudent, de la part des créanciers, de ne pas laisser s'accomplir la péremption de leurs inscriptions, tant qu'ils n'auront pas été payés ; ils éviteront ainsi le danger qu'un événement inattendu peut leur faire subir. L'acquéreur ne peut s'opposer à ce procédé, la radiation des inscriptions ne pouvant se faire qu'en dernier lieu, et étant en quelque sorte le couronnement de la procédure ¹.

1. M. Troplong (passage précité) signale le même danger dans le cas où le paiement du prix, condition de la purge, n'est pas effectué. Nous ne pouvons qu'approuver ce sentiment.

CHAPITRE X

DROITS DES CRÉANCIERS HYPOTHÉCAIRES

En parcourant l'ensemble des obligations de l'acquéreur qui a notifié, nous avons déterminé — ou indiqué brièvement — quels sont les droits corrélatifs des créanciers inscrits :

Droit d'exercer leur option : accepter les offres et le prix offert, ou requérir la mise aux enchères dans les quarante jours.

Au cas d'acceptation tacite ou expresse, droit au prix de l'immeuble, maintenant fixé à la somme offerte, et à ses intérêts tels que nous les avons indiqués. Les notifications, en effet, nous l'avons vu, opèrent (sous deux conditions : l'absence de surenchère, la réalisation future des deniers) la subrogation du prix à l'immeuble ; elles sont en même temps un engagement personnel, de la part du tiers détenteur, de payer le prix. Les créanciers hypothécaires sont donc devenus (sous les mêmes conditions) créanciers directs de l'acheteur notifiant.

Les notifications valables produisent d'autres effets, les uns relatifs aux poursuites antérieure-

ment commencées, les autres aux poursuites futures.

SECTION I

Du droit de poursuite des créanciers

Et d'abord, parmi les poursuites entamées antérieurement, il faut distinguer, selon qu'elles s'adressaient au tiers détenteur lui-même ou bien au vendeur, débiteur hypothécaire.

Si les poursuites avaient été intentées contre le tiers détenteur, c'était sous forme de sommation de payer ou délaisser. Les notifications, adressées dans les trente jours (2183), ont effacé ces sommations avec tous leurs effets. Ou plutôt, un seul de leurs effets subsistera : c'est d'avoir mis en demeure le tiers acquéreur de choisir entre les différents partis que la loi met à sa disposition. Il a choisi la purge : cette nouvelle procédure remplacera maintenant celle en expropriation, dont les sommations étaient le préliminaire obligé. Tel est l'effet des notifications sur les poursuites hypothécaires commencées par les créanciers contre le nouveau propriétaire.

Les poursuites hypothécaires qui auraient été intentées par le créancier contre le débiteur originaire sont-elles de même arrêtées ? Pour que l'hypothèse se présente, il faut supposer que ce débiteur peut être lui-même l'objet de poursuites de

ce genre, ce qui arriverait dans le cas, par exemple où, deux immeubles ayant été hypothéqués pour la même dette, l'un d'eux aurait été revendu, l'autre restant entre les mains du débiteur. Le créancier poursuivant l'expropriation de son débiteur, l'acquéreur de l'autre immeuble fait les notifications à fin de purge. Le créancier devra-t-il surseoir et attendre les résultats de la purge qui s'annonce ? Remarquons d'abord qu'il peut être dangereux pour le créancier d'attendre la fin de cette procédure : certains délais, en effet, dans la procédure en expropriation, entraînent des déchéances auxquelles il vaut mieux ne pas l'exposer. D'autre part, le vendeur ne peut protester contre la continuation des poursuites : aucune exception n'est établie ne sa faveur par la loi, comme l'exception de discussion qu'elle accorde au tiers détenteur. Il doit subir les conséquences de son contrat et ne peut se soustraire à son obligation personnelle, doublée d'une sûreté immobilière, en se prévalant d'un acte de procédure émanant d'un tiers. Son intérêt était peut-être pourtant de garder son immeuble, le prix de l'immeuble vendu égalant ou à peu près le chiffre de sa dette hypothécaire. Mais il n'a, en ce sens, aucun moyen à faire valoir, son rôle doit être absolument passif. Quant au créancier, s'il est dans un rang favorable, peu lui importe d'être payé sur le prix de l'adjudication ou sur le prix de la purge.

Il en est de même s'il doit être colloqué dans les derniers, la somme totale à provenir des deux opérations devant toujours être la même, à condition toutefois que tous les créanciers précédents et lui-même aient hypothèque sur les deux immeubles à la fois. S'il en était autrement, et que le créancier fût inscrit sur un seul des immeubles, celui qui est resté à son débiteur, et que des créanciers ayant hypothèque sur les deux immeubles à la fois fussent inscrits avant lui, — son seul droit, semble-t-il, pour les empêcher de suivre jusqu'au bout une opération qui va lui porter préjudice, serait de les payer intégralement, et, subrogé à leurs droits, de reprendre, pour son propre compte et conformément à ses intérêts, les poursuites hypothécaires.

En sens contraire, l'acquéreur qui a notifié n'est pas fondé à demander que les créanciers achèvent des poursuites commencées contre d'autres immeubles de leur débiteur, ayant de leur payer le prix qu'il leur a promis. Il ne faut pas oublier, en effet, qu'il s'est déclaré prêt à le payer sur-le-champ entre leurs mains ; son obligation est donc immédiate et ne lui laisse aucun délai. Ensuite, n'oublions pas que, s'il a notifié sur une sommation de payer ou de délaisser, il a par là même renoncé à l'exception de discussion que la loi lui accorde. (Art. 2170.) A plus forte raison s'il a fait des notifications de son propre mou-

vement, sans attendre l'avertissement des créanciers hypothécaires, il a renoncé à la même exception en allant au devant de l'hypothèque, en provoquant le créancier à prendre part à la procédure de purge.

Tel nous semble être l'effet des notifications sur les poursuites antérieurement intentées par les créanciers, soit contre l'acquéreur lui-même, soit contre le vendeur, débiteur principal. Il en serait de même des poursuites intentées contre un précédent vendeur, débiteur des mêmes créanciers.

Quant aux poursuites que pourront exercer postérieurement les créanciers, elles excèdent les limites de notre étude : nous nous bornerons à quelques détails très brefs.

En supposant les notifications acceptées, les créanciers pourront se prévaloir de l'obligation personnelle contractée par le tiers détenteur. Ils devront d'abord (art. 772 Code procédure) provoquer l'ouverture de l'ordre, ou y produire, s'il est ouvert, afin de faire reconnaître leurs droits et obtenir leur collocation. La délivrance des bordereaux leur permettra de demander le paiement à l'acquéreur. Celui-ci étant tenu personnellement dans les limites de son prix, tous ses biens répondent de son obligation; ils sont le gage commun de ses créanciers. Parmi ces biens se trouve l'immeuble acquis, objet de la purge. Les créanciers colloqués pourront donc l'exproprier ?

Cela semble d'abord illogique, d'arriver à ce résultat par l'effet d'une procédure qui a pour objet de libérer cet immeuble. Mais on sait que l'efficacité de la purge suppose accomplie la condition du paiement du prix. Si les créanciers sont obligés de poursuivre, c'est que le prix n'a pas été payé; c'est donc que la purge est nulle. Les poursuivants ont donc repris contre l'immeuble l'exercice de leurs droits hypothécaires. Mais il semble que, s'ils avaient, par exemple, consenti la radiation de leurs inscriptions (bien imprudemment), on ne pourrait leur refuser le droit de saisir un immeuble qui fait partie de leur gage, en vertu de leur titre : aucun texte ne le leur interdit ; ils atteindront le même résultat par un autre procédé, et voilà tout. Mais, ils se verraient préférer des créanciers hypothécaires, même postérieurs, qui auraient conservé leurs inscriptions.

Tout ce que le tiers détenteur paye est à la décharge du vendeur : les créanciers hypothécaires ne pourront recourir contre lui que pour le reliquat de leur créance.

Les créanciers hypothécaires pourraient-ils, sans attendre la clôture de l'ordre, forcer l'acquéreur à consigner le prix qu'il a offert ? Ils peuvent y avoir un intérêt très grand, si les circonstances font craindre et rendent probable l'insolvabilité future du tiers détenteur. La question est controversée. Quelques auteurs estiment que la consi-

gnation est une « faculté que la loi accorde au nouveau propriétaire ¹ », une faveur qu'elle lui fait, en lui permettant de se libérer plus vite que par le paiement, qui suppose l'ordre clos. Ils voient là quelque chose d'analogue à la faculté de purger, qui est de telle nature que les cranciers ne puissent y contraindre le tiers détenteur. Mais la grande majorité sont de l'avis contraire: les créanciers peuvent contraindre l'acquéreur à consigner, s'ils redoutent son insolvabilité. On objecte: aucun texte n'impose cette obligation au tiers détenteur. L'art. 2 n° 10 de l'ordonnance du 3 juillet 1816 l'exige bien quant « aux adjudicataires sur saisie, bénéfice d'inventaire, cession de biens et faillite ». On ne peut l'étendre en dehors de ces hypothèses ². L'art. 777 du Code de procédure ne reproduit pas sur ce point les dispositions du projet, qui voulait que, dans tous les cas, l'acquéreur fût tenu de déposer son prix à la Caisse des dépôts et consignations dans les soixante jours de l'ouverture de l'ordre. Il a donc abandonné cette idée, et permis au nouveau propriétaire de ne consigner que s'il le veut bien ³. L'art. 2186 ne prévoit pas non plus cette consignation forcée; donc il n'admet pas qu'elle puisse avoir lieu.

1. LAURENT, t. XXXI, n°s 562, 562 bis.

2. OLLIVIER et MOURLON, *Commentaire de la loi de 1858*, n° 590.

3. *Ibid.*

D'ailleurs, tant que les créanciers ne sont point « en ordre de recevoir », l'acquéreur ne peut être contraint de se dessaisir du prix auquel ils ont droit. (Art. 2186.) Le paiement qu'il fait doit lui procurer toute sécurité : les créanciers, avant la fin de l'ordre, sont-ils en mesure de la lui fournir en lui donnant mainlevée ? Or, par le contrat intervenu entre eux, il s'est engagé à payer sous cette condition : il ne peut y être forcé si les créanciers ne tiennent pas leur engagement corrélatif¹. (Art. 1184.) On en conclut que le tiers acquéreur ne peut être forcé de consigner.

Et pourtant, nous admettons l'affirmative dans tous les cas où le détenteur, par ses actes, rend son insolvabilité probable ou certaine. D'abord, l'art. 2 n° 10 de l'ordonnance de 1616 n'a pas d'autre raison d'être. Or, là où sont les mêmes raisons de décider, le droit ne doit-il pas être le même² ? Si l'art. 777 C. pr. civ. n'a pas adopté le projet primitif, il n'en résulte pas nécessairement qu'il ait entendu réserver au tiers acquéreur le libre choix entre le paiement et la consignation, ni déroger à l'article 1180, qui permet au créancier d'exercer tous les actes conservatoires de son droit³. — On peut en dire autant de l'art. 2186

1. OLLIVIER et MOURLON, *ibid.*

2. DALLOZ, Rép., v° *Ordre*, n° 565.

3. DALLOZ. Supplément, v° *Priv. hyp.*, n° 1358, arrêt en note.

qui se contente de prévoir deux modes de libération pour le tiers détenteur. Dira-t-on que la possibilité d'une consignation forcée est exclue par les mots de cet article : « son paiement fait aux créanciers en ordre de recevoir », qui supposent que les créanciers doivent faire reconnaître leurs droits avant de rien exiger de l'acquéreur ? Ce serait confondre le paiement avec la consignation : l'art. 2186 exclut la possibilité d'un *paiement* exigé par un créancier non en ordre de recevoir, ce qui se justifie fort bien ; il n'en est pas de même de la consignation, qui ne présente les mêmes dangers pour personne. La consignation forcée ne peut être exigée, les créanciers n'étant pas en mesure d'exécuter leur engagement envers le nouveau propriétaire, de lui donner main-levée en cas de paiement ? Mais l'art. 777 permet à l'acquéreur, en s'adressant à justice, d'obtenir toute sécurité sur ce point¹. Nous ajouterons que le tiers détenteur, s'étant obligé à payer sur-le-champ son prix d'acquisition, n'a droit à aucun délai : et, comme par ailleurs aucun texte ne vient déroger à l'art. 1180, dont nous avons parlé², on ne peut refuser aux créanciers hypothécaires le droit dont il s'agit. Dans le même sens : Troplong, tome IV, n° 958 ; — Grenier, tome II, p. 368 ; — Dalm-

1. DALLOZ, Suppl., *visdem verbis*, n° 1358.

2. DALMBERT, n° 134 *bis*.

bert, n° 134 *bis*; — Dalloz, *Supplément*, arrêt de Caen, 29 avril 64, cité en note n° 1358; — Aubry et Rau, tome III, § 294, note 100, page 531.

SECTION II

Des moyens d'échapper aux conséquences des notifications

Nous avons supposé jusqu'ici que les créanciers hypothécaires tenaient pour valables aussi bien les notifications que la vente qui leur a donné lieu. Ils ont donc bien été forcés d'accepter la situation que ces notifications leur faisaient.

Cependant, il peut arriver qu'ils aient intérêt à les voir disparaître. Par exemple, on leur signifie un contrat dont le prix leur paraît inférieur à la véritable valeur de l'immeuble : accepter, c'est subir une perte ; d'autre part, la surenchère est onéreuse, il faut une caution ; or ces conditions leur sont impossibles à remplir. Ils chercheront alors à faire tomber les notifications, soit directement, soit indirectement. Directement, en faisant prononcer la nullité des notifications ; indirectement en provoquant l'annulation ou la résolution de la vente.

I. — DES NULLITÉS DES NOTIFICATIONS.

La question qui se pose est double : quelles notifications sont nulles ? et quels créanciers peuvent se prévaloir de cette nullité ?

Aucun texte ne prononce la nullité des notifications, pour omission de quelque formalité que ce soit. On trouve, au contraire, la peine de la nullité attachée par l'art. 2185 à l'inexécution des conditions de la surenchère. Ce n'est pas à dire que les notifications ne soient jamais nulles. Il serait injuste de les déclarer valables, si elles ne remplissaient pas le but pour lequel elles ont été créées. On décide donc d'appliquer ici la théorie des nullités virtuelles. Le critérium est le suivant : « Les notifications ont-elles mis les créanciers à même d'exercer, en connaissance de cause, le droit d'option que la loi leur confère ? » Si la réponse est affirmative, les notifications sont valables ; dans le cas contraire, elles sont nulles. Tout est donc une question de fait. C'est ce qui explique sans doute la diversité qui existe entre des arrêts qui semblent, à première vue, incompatibles. (Jugement de Grenoble, 27 mai 68. D. 69, 1, 465, et Toulouse, 17 juillet 1844. D. 45, 2, 71 : ces arrêts sont motivés en fait.)

La même unanimité existe sur la seconde question : la nullité des notifications n'est pas d'ordre public. Le créancier envers qui elle a été commise peut seul s'en prévaloir, comme il peut y renoncer sans que les autres créanciers puissent l'invoquer à sa place. C'est ce qu'exprime fort bien un arrêt de la Cour de Paris (10 juillet 1895. D. 96, 2, 248) : « Considérant, en fait, que chaque créancier est

le seul juge de savoir s'il doit ou non accepter les notifications qui lui sont faites ; qu'en cette matière, il n'y a pas d'indivisibilité ; que les notifications peuvent être déclarées nulles à l'égard des uns et valables à l'égard des autres ; que ce principe, consacré par la doctrine et la jurisprudence n'a pas même été contesté... ». Donc, nullité relative des notifications.

Ces principes ont reçu de nombreuses applications. Naturellement, chacun leur donne une extension différente, suivant qu'il est porté à la sévérité ou à l'indulgence, et suivant les solutions qu'il donne aux différentes questions que nous avons rencontrées en leur temps. Ce que nous en avons dit ¹ nous permettra de ne donner que brièvement l'énumération des différentes nullités des notifications.

Relativement à la mention de l'extrait du titre d'acquisition, nous ne déclarerons nulle la notification que si, par ses réticences, son obscurité ou ses inexactitudes, elle rendait impossible l'identification soit de l'immeuble, soit du vendeur. Sera nulle encore la notification qui laissera le prix indéterminé. Nous avons admis, en effet, que l'évaluation est nécessaire. Quant au degré de détermination, il suffirait que le tiers détenteur

1. Nous pensons, avec M. Troplong, qu'il ne faut pas exagérer la sévérité, lorsque l'on édicte des nullités en dehors d'un texte formel.

donnât des bases de calcul assez précises pour que tout le monde fût en mesure de trouver la somme exacte. On ne peut dire alors que le prix était incertain, n'importe qui pouvant faire cesser cette incertitude. Ainsi, serait valable la notification qui, après avoir énoncé le prix, déclarerait que les frais qui viennent à juste titre en déduction sont égaux à neuf pour cent du prix. (D. 96, 2, 513.)

La mention inexacte du prix entraînera-t-elle toujours la nullité ? Il faut distinguer : si le prix est inférieur au prix porté au contrat, la notification est nulle. Quelques auteurs, (Troplong, *Priv., hyp.*, tome IV, n° 924. — Thézard, n° 203) et arrêts (Paris, 23 mars 1850. D. 50, 2, 166 et la note) la déclarent valable. Ils disent que la surenchère a justement été faite pour remédier à ce cas ; d'ailleurs, ajoute Troplong, les créanciers ne peuvent pas se plaindre : s'ils ont surenchéri, le prix se trouve porté à sa juste valeur ; s'ils ont au contraire accepté les offres, ils pourront forcer l'acquéreur à leur payer la portion du prix ainsi dissimulée. L'arrêt indiqué dit encore qu'il ne peut prononcer une nullité que la loi n'a pas expressément édictée. Ce n'est pas notre avis : il est certain que les créanciers pourront exiger la portion du prix dissimulée, dans le cas où ils n'auront pas demandé la nullité des notifications ; il est non moins certain que la surenchère est un excellent remède contre ce mal. Mais il faut bien

convenir qu'une pareille inexactitude peut entraîner les créanciers dans une procédure périlleuse et coûteuse, et qu'elle est contraire à l'esprit de la loi, au but des notifications : les créanciers n'auront pas, par la notification, la connaissance complète, précise, nécessaire des conditions de la vente. — L'inexactitude en sens contraire, l'exagération du prix, ne rendra pas nulles les notifications ; car elle ne peut que profiter aux créanciers hypothécaires, le tiers détenteur devant leur payer tout le prix qu'il a indiqué.

La ventilation est exigée à peine de nullité. Il va de soi que les créanciers seuls envers qui elle est exigée pourront s'en prévaloir. Or, en pratique, nous avons admis que, du moment qu'il existe des inscriptions particulières et spéciales sur un des immeubles, tous les créanciers, même ceux à l'hypothèque générale, avaient droit à la recevoir. Sur ce point, un arrêt de Bordeaux (15 février 1813) a été cassé par la Cour de cassation le 19 novembre de la même année. Ce dernier arrêt fait ressortir qu'en dehors des termes très impératifs de l'art. 2192, l'absence de ventilation doit entraîner la nullité des notifications, car elle équivaut à l'absence de prix. (Grenier, *Priv. et hyp.*, tome II, n° 456, p. 343. — Laurent, tome XXXI, n° 568.)

L'offre, de son côté, est nulle, si elle stipule un délai, si elle exprime des réserves ou opère une retenue à laquelle l'acheteur n'ait pas droit, ainsi que nous l'avons expliqué.

L'extrait de la transcription (art. 2183) semble ne pas prêter à des erreurs qui vicieraient les notifications. A moins cependant qu'un autre acte n'ait été transcrit à la place du véritable, ce qui sera rare. L'omission de cet extrait rendrait nulle la notification, puisqu'elle en retirerait la preuve d'une formalité exigée préalablement à la purge.

Il en serait de même de l'omission du tableau sur trois colonnes : son absence rendrait les créanciers incapables de juger s'ils ont ou non intérêt à surenchérir. Il en serait de même s'il contenait des mentions mensongères, ou de nature à les induire en erreur, par exemple des hypothèques grevant d'autres immeubles du débiteur. (D. R., v^o *Priv. hyp.*, n^o 2141.)

Quant aux conditions de forme des notifications, il faut dire qu'elles sont soumises aux règles générales qui régissent les significations. De plus, leur signification par un huissier *non commis* les rendrait nulles. (Art. 832 C. pr.) Quant au domicile où ces significations ont été faites, nous nous sommes expliqué là-dessus au chapitre V.

Une conséquence très importante du caractère relatif des nullités des notifications est qu'elles peuvent être couvertes par la renonciation des intéressés. Cette renonciation peut être préalable en revêtant la forme d'une dispense de remplir telle ou telle formalité exigée par la loi. (Cass., 2 mars 1885. D. 86,1, 119.) Dans cette espèce, les créan-

ciers avaient renoncé d'avance à la disposition de l'art. 2184, qui ordonne que l'offre sera faite sans délai, en autorisant, dans le cahier des charges d'une adjudication, l'insertion d'une clause permettant à l'adjudicataire de ne purger que dans un délai déterminé.) Elle peut être postérieure aux notifications et soit expresse, soit tacite. Résulte-t-elle de l'acceptation des offres ? On ne peut l'affirmer, car cette acceptation a pu avoir pour cause soit la négligence, soit l'impossibilité de surenchérir. Résulte-t-elle de la réquisition de mise aux enchères ? Cette réquisition ne l'implique pas davantage ; on peut dire que « les créanciers, étant obligés de surenchérir dans un délai déterminé et assez bref, seront sensés en général n'avoir agi que pour éviter une déchéance : on ne saurait prétendre qu'en surenchérissant, ils ont renoncé à ce droit ¹ ». D'ailleurs, le créancier a pu ignorer quelquefois cette nullité. Ce sera donc, le plus souvent, une question de fait, la renonciation tacite à un droit ne pouvant s'induire que d'actes totalement incompatibles avec son exercice.

La nullité des notifications produira les effets suivants : le créancier qui l'aura obtenue reprendra sa liberté d'action ; mais, par le fait même, le tiers détenteur, s'il en est temps encore, pourra refaire de nouvelles notifications, qui, si elles sont

1. PONT, *Priv. et hyp.*, t. II, n° 1324.

valables, produiront tout l'effet qu'il attendait des premières.

Tel est le premier moyen que peuvent employer les créanciers pour échapper aux conséquences des notifications.

II. — DROITS DES CRÉANCIERS CONTRE LA VENTE

Mais il arrivera que les notifications soient valables ; il importe de voir si les créanciers pourront indirectement les faire tomber en attaquant la vente. On sait que ce résultat peut se produire : la résolution de la vente entraîne la disparition des notifications. (Voir chapitre VII.)

C'est à ce propos que s'est posée la question de savoir si l'absence de surenchère ne rendait pas les créanciers non recevables à poursuivre la résolution de la vente. Elle a été résolue par la négative, comme nous l'avons fait plus haut : la renonciation tacite à un droit ne se présume pas ; elle doit résulter d'un acte absolument contradictoire au droit que l'on prétend exercer. Or l'absence de surenchère peut résulter d'une impossibilité matérielle de surenchérir ou de l'espoir de venir encore en ordre utile ; elle n'implique pas forcément que le créancier estime l'immeuble porté à sa juste valeur. (Comparez Bordeaux, 17 août 1848. D. 49, 2, 61.) Dans cette espèce, il y avait en outre cette circonstance que le créancier avait fait à cet égard

des réserves expresses ; mais l'arrêt semble indiquer ce moyen comme surabondant. Il ajoute fort justement que le droit de surenchérir et le droit d'attaquer la vente sont distincts et indépendants, et que le créancier peut choisir celui qui convient le mieux à sa position et à ses intérêts.

Le créancier a contre la vente l'action de l'art. 1167 C. civ. (Cassation, 21 juillet 1857. D. 57, 1, 404 ; S. 58, 1, 103.) Cet arrêt et le précédent ont trait à divers cas de dissimulation de prix, ou de vente faite à vil prix au préjudice des créanciers. Ils permettent d'ajouter aux arguments précédents tirés de l'existence d'une fraude : le créancier a pu ne pas connaître la fraude au moment des notifications, ni pendant les quarante jours qui ont suivi ; verra-t-on dans son abstention de surenchérir la renonciation à se prévaloir de ce moyen de droit ? D'autant plus que l'action contre la vente dure dix ans (Bordeaux, 14 juillet 73. D. 75, 2, 18.)

Tous ces arrêts supposent de plus la purge accomplie. Il en résulte, par argument *a fortiori*, que, dans le cas que nous envisageons, où la purge n'est pas encore consommée, le même droit appartient aux créanciers : un événement assez puissant pour effacer une procédure complète l'est encore plus pour détruire une procédure à peine commencée.

CHAPITRE XI

DROITS DU VENDEUR

Nous avons parlé jusqu'ici des droits et des obligations de l'acquéreur qui notifie, et des droits des créanciers hypothécaires. Un troisième personnage réclame aussi notre attention, c'est le vendeur. Son rôle est le plus effacé des trois. Tandis que la procédure se déroule entre les deux premiers, tandis qu'elle ne pourrait se passer de l'un ou de l'autre, on la comprendrait fort bien en l'absence du vendeur. C'est qu'en effet, l'attitude de ce dernier est purement passive, en principe. Il est pourtant fort intéressé dans ce qui se passe; mais, bien que les notifications doivent, en définitive, lui procurer un avantage (sa libération dans une certaine mesure), il n'y intervient pas.

Vendeur d'un bien hypothéqué, il s'est délivré par là du droit de suite des créanciers sur l'immeuble qu'il avait entre les mains ; mais il est resté leur débiteur personnel. Il a, de plus, transmis à son acheteur une propriété diminuée, soumise à un risque terrible, celui de l'expropria-

tion, et il a, de ce fait, contracté envers ce dernier des engagements fort rigoureux. Il doit, en effet, lui garantir une possession paisible, le mettre à l'abri de l'éviction causée par sa faute. Il en résulte que, tant que l'acheteur reste soumis aux chances de se voir touché par une sommation de payer ou de délaisser, il peut lui refuser le paiement du prix et lui dire : « Rapportez-moi mainlevée des inscriptions qui grèvent mon immeuble, et alors, devenu propriétaire incommutable, je vous paierai. » Il en résulte que, si l'acheteur veut purger son acquisition, le vendeur ne peut s'opposer à ce qui est pour lui l'exercice d'une faculté légale. Qu'il ne se plaigne pas s'il ne peut alors lui demander le paiement du prix : il est le premier coupable ! Bien plus, ce prix, que l'acheteur va, sous certaines conditions, verser aux créanciers inscrits, va venir, à la décharge du vendeur, éteindre dans une égale mesure les charges qui pesaient sur lui. Si le prix est suffisant, les dettes seront complètement éteintes ; s'il ne l'est pas, la portion de ces dettes qui subsistera va prendre une nature plus bénigne, en principe, le caractère chirographaire, à moins que d'autres hypothèques, portant sur des immeubles non vendus, ne les garantissent. Il va de soi que la purge profitera aussi au nouveau propriétaire ; mais qui refuserait de reconnaître que c'est le vendeur qui en profitera le plus, sans

parler de l'hypothèse où la vente volontaire faite dans de bonnes conditions écartera la possibilité d'une expropriation malheureuse, inopportune, et toujours d'un mauvais effet ? qui ne voit que la purge sera opérée au moyen des *deniers* que possède l'acquéreur, alors que le vendeur en est le plus souvent dépourvu ?

Ces considérations, jointes à ce fait que les textes relatifs à la purge sont muets à l'égard du vendeur, nous portent à penser que l'intervention du vendeur dans les notifications ne sera accueillie qu'avec la plus grande réserve, et seulement s'il justifie d'un intérêt véritable. La seule intervention qu'il pût se permettre sans restriction, serait celle qui consisterait à payer les créanciers hypothécaires. Le vendeur devra donc renoncer à tirer personnellement aucun profit de la vente, soit à recevoir le prix, soit à réclamer l'exécution des clauses qu'il a stipulées et qui sont contraires aux règles légales de la purge.

SECTION I

S'il peut demander la nullité des notifications.

On s'accorde pour décider que le vendeur ne pourrait demander la nullité des notifications. Ce que nous venons de dire le justifie assez. Il serait peu logique que celui qui est intéressé à la

réussite d'une procédure pût être autorisé à l'entraver, et même à la faire échouer ¹. C'est ce qu'exprime fort bien un des arrêts qui existent sur la matière (Toulouse, 12 août 1857. D. 60, 1, 253) : « Attendu que l'accomplissement des formalités prescrites par l'art. 2183 n'intéresse que l'acquéreur et les créanciers inscrits ; que, dans le silence de ses créanciers, D (le vendeur) n'est pas recevable à demander la nullité des notifications qui leur ont été faites par les acquéreurs de ses biens... ».

Et pourtant, si ces notifications pouvaient causer un préjudice au vendeur, ne devrait-on pas l'admettre à intervenir ? C'est ce qu'ont pensé certains auteurs, dans le cas où il se trouverait lésé par une ventilation, à son avis mal faite. Ainsi, l'acquéreur a notifié son titre d'acquisition de plusieurs immeubles, dont un seul grevé d'hypothèques ; il a estimé à un trop bas prix le seul immeuble hypothéqué. Or cet immeuble, porté à sa juste valeur, aurait suffi, ou presque, à désintéresser les créanciers ; le vendeur, débiteur hypothécaire, va souffrir de cet état de choses, exposé qu'il est à voir les créanciers accepter telles quelles les offres qui leur sont faites, exposé, d'un autre côté, à leur voir porter surenchère, ce qui va augmenter les frais privilégiés,

1. AUBRY et RAU, III, 294, p. 521. — LAURENT, t. XXXI, n° 569.

et de ce chef lui imposer encore une perte, en diminuant la portion du prix qui reviendra aux créanciers hypothécaires, et en donnant à l'acquéreur un recours contre lui ¹, dans les deux cas des art. 2191 et 2192. Un tel intérêt justifie la demande du vendeur. D'autre part, si le vendeur n'était pas lui-même débiteur hypothécaire, son intérêt est, au contraire, que le prix de l'immeuble hypothéqué ne soit pas exagéré, ce qui diminuerait le prix qui doit lui revenir de la vente des autres immeubles. Il n'est pas arrêté, comme dans l'autre cas, par la prohibition de nuire aux créanciers hypothécaires ². Tel est le seul cas où les auteurs admettent l'intervention du vendeur : critiquer la ventilation est le seul droit qu'on lui reconnaît.

SECTION II

S'il doit en supporter les frais.

Quant aux frais des notifications, la question de savoir s'ils sont à la charge du vendeur dépend

1. L'article 2191 accorde au tiers acquéreur qui a acquis sur surenchère un recours, pour le supplément du prix qu'il a dû payer pour se maintenir en possession, contre le vendeur. — L'art. 2192 prévoit une indemnité en cas d'éviction de l'acquéreur pour division dans les exploitations.

2. MARTON, t. IV, n° 1574. — TROPLONG, t. IV, n° 973 *bis* et les arrêts. — AUBRY et RAU, t. III. — DALMBERT, n° 135 *bis*.

de cet autre : les frais de purge sont-ils supportés par le vendeur ou l'acheteur ? La question est controversée. Un arrêt de Pau du 27 janvier 1855 (D. 55, 2, 195) . Comparez Grenoble, 7 janvier 57. D. 58, 5, 304) met ces frais à la charge de l'acquéreur. Il voit en effet dans la procédure de purge, « étrangère au vendeur, ayant pour objet de consolider promptement la propriété sur la tête de l'acquéreur », « un complément de l'acte de vente, dont les frais, lorsqu'il croit devoir en user, doivent être à sa charge » comme frais d'acte et autres accessoires de la vente, aux termes de l'art. 1593. Il trouve un autre argument dans l'art. 2188, qui dispose qu'en cas de surenchère, l'adjudicataire est tenu de restituer à l'acquéreur, en sus du prix de son adjudication, « les frais et loyaux coûts de son contrat, ceux de transcription et de notification ». Cette disposition ne prouve-t-elle pas que l'acquéreur les a payés parce qu'il les devait ? Enfin, répondant à un argument tiré de l'art. 777 C. pr., qui permet au nouveau propriétaire de se faire employer par préférence dans l'ordre pour le coût de l'extrait des inscriptions et des dénonciations aux créanciers, il dit que cet article est étranger aux formalités de l'art. 2183, et se réfère à celles des articles 752 et 753, aux fins de procédure d'ordre.

A cela, on répond que le vendeur étant obligé de livrer l'immeuble franc et libre de tous privi-

lèges, hypothèques et autres droits quelconques, la mainlevée des inscriptions est à sa charge ; « que la procédure en purgement ne saurait être comprise dans les accessoires dont parle l'art. 1593 ; que ces notifications sont faites dans le but de rendre la propriété incommutable sur la tête de celui qui offre de payer le prix convenu, et d'affranchir l'immeuble des charges qui ne proviennent point du fait de l'acquéreur » ; par suite, les frais de ces notifications tournent directement au profit du vendeur, dont les obligations vont se trouver remplies par le fait de l'acquéreur. Peut-on, dès lors, voir là des accessoires des frais de la vente ? Que si l'art. 2188 ordonne à l'adjudicataire de rembourser à l'acquéreur surenchéri les frais des notifications, cela prouve tout au plus qu'il a dû en faire l'avance. Quant à l'argument tiré de l'art. 777, qui autorise la collocation par préférence de l'acquéreur qui a notifié, il repose sur une erreur. Cet article a bien trait aux notifications prescrites par l'art. 2183. En effet, les frais d'ordre et les sommations à faire aux créanciers inscrits sont régis par l'art. 759 C. pr., qui déclare ces frais privilégiés ; l'art. 777 s'applique donc à d'autres frais : ce ne peut être qu'à ceux de l'art. 2183. (Toulouse, 27 février 1856. D. 57, 2, 13. Comparez Cassation, 22 avril 56. D. 56, 1, 210.)

Ces motifs, suffisants, à notre pensée, pour

mettre les frais de la purge à la charge du vendeur, entraînent pour lui l'obligation de payer les frais de notifications. C'est même ce qu'admet un jugement du Tribunal civil de Lorient (5 mars 1873. D. 74, I, 433), qui refuse pourtant d'étendre l'art. 777 C. pr. aux frais de purge autres que l'extrait des inscriptions et des notifications.

Il va de soi que les frais de notifications mis à la charge du vendeur ne devront pas être frustratoires. On admet qu'ils ne le sont pas lorsque l'acquéreur aura eu juste raison de croire qu'ils étaient nécessaires. Ainsi, les notifications adressées à des créanciers dont les inscriptions subsistaient, bien que les hypothèques fussent éteintes. L'acquéreur agissait prudemment, et même plus, il agissait selon les prescriptions de la loi en adressant ces notifications, sur la constatation de l'existence matérielle des inscriptions, seul renseignement qu'il pût être tenu de ne pas ignorer.

CHAPITRE XII

LÉGISLATION COMPARÉE

Les législations étrangères qui admettent un régime hypothécaire analogue au nôtre ne connaissent pas toutes l'institution de la purge. Parmi celles qui l'ignorent, citons la Grèce et l'Espagne ; le tiers détenteur doit payer toutes les dettes hypothécaires ou délaisser. Parmi celles qui la comportent, nous choisirons les plus intéressantes, en signalant les points sur lesquels les notifications diffèrent des nôtres.

BELGIQUE

Le droit belge n'admet pas que le tiers détenteur, en dehors du cas où il est touché par une sommation de payer ou de délaisser, puisse retarder indéfiniment les notifications ; elles doivent intervenir dans l'année de la transcription (art. 111 de la loi hypothécaire) du titre d'acquisition. On ne pouvait, en effet, permettre au tiers acquéreur d'attendre, pour purger, un moment où les propriétés sont dépréciées, et où,

par suite, les créanciers ne pourraient faire surenchère. On lui donne un an pour voir si son intérêt est de garder l'immeuble ou non. D'ailleurs, ajoute M. Laurent ¹, « l'intérêt public exige que la purge se fasse dans un bref délai, puisque la propriété reste suspendue tant que l'acquéreur n'a pas pris son parti, et cette incertitude entrave toutes les transactions qui concernent l'immeuble ».

D'autre part, nous ne retrouvons pas ici la nécessité de la transcription préalable, spécialement établie par un texte relatif à la purge. Cela n'empêche pas cette transcription d'être nécessaire ; car, « en vertu de l'art. 1^{er} de la loi hypothécaire, les actes translatifs ou déclaratifs de droits réels immobiliers ne peuvent être opposés aux tiers que s'ils ont été transcrits » ². (Comparez d'ailleurs l'art. 110, plus bas.)

Le législateur belge a cherché, en profitant des données de l'expérience, à préciser les mentions que devaient contenir les notifications, en exigeant, par exemple, la date du titre, le nom et la résidence du notaire qui l'a reçu, s'il est authentique (art. 110), puis « la désignation des parties », « l'indication précise de l'immeuble » (même article), et aussi l'évaluation du prix et des charges

1. Tome XXXI, n° 416.

2. LAURENT, *ibid*, n° 440.

faisant partie du prix, de la rente viagère ou de toute obligation autre que de payer une somme fixe, même en cas de vente. (On voit que les questions qui existent dans notre droit sont tranchées par le Code belge.) La transcription sera indiquée par la date, le volume et le numéro du registre du conservateur. L'art. 110 ne parle pas de certificat de transcription : « les indications qu'il exige sont si précises, que la preuve de la transcription en résulte ; dès lors, le certificat devient inutile¹ ».

Une autre particularité est relative aux termes de l'offre (art. 113) : les mots « sur-le-champ » du texte français sont absents, et l'on peut lire : « sauf une disposition contraire dans le titre des créanciers, il (le tiers acquéreur) jouira des termes et délais accordés au débiteur originaire, et il observera ceux stipulés contre le vendeur ». C'est, dit Laurent, le système de la loi du 11 brumaire an VII, et « il est de toute justice ».

Enfin, relativement à l'exigibilité des créances : « Les créances non échues qui ne viennent que pour partie en ordre utile seront immédiatement exigibles..., vis-à-vis du nouveau propriétaire, jusqu'à cette concurrence, et pour le tout à l'égard du débiteur². » (Art. 113 *in fine*.)

1. LAURENT, *ibid.*, n° 450.

2. Cette disposition se rattache à l'art. 1188. Le débiteur est déchu du bénéfice du terme quand, par son fait, il diminue les sûretés qu'il avait données par le contrat à son créancier. (LAURENT, 471.)

L'art. 832 du Code de procédure reproduit littéralement notre art. 832 C. pr. ancien.

HOLLANDE

La question de l'évaluation du prix ou des charges ne se pose pas, la purge n'étant possible qu'en cas de vente « faite moyennant un prix consistant exclusivement en argent ». (Art. 1254 C. civ.)

La purge porte le nom de « demande en dégrèvement » (1255). Les notifications se présentent sous forme d'exploit ordinaire, d'assignation à comparaître pour voir prononcer le dégrèvement. Le Code de procédure néerlandais ne pose pas de règles spéciales pour cet exploit. Il doit être suivi, dans les trente jours de l'adjudication (la purge ne peut avoir lieu que pour les ventes forcées ou pour les ventes volontaires faites avec une certaine publicité), de l'ouverture de l'ordre, aux diligences de l'acquéreur. (Art. 1256 même Code.)

ITALIE

L'art. 2043 (C. civ. 1866) n'exige pas le ministère d'un huissier commis spécialement, mais une notification sera adressée au vendeur.

L'évaluation du prix ou de la chose est, comme dans le Code belge, toujours exigé, même en cas de vente : 2043.3°. « Le prix stipulé ou la valeur

qu'il (le tiers acquéreur) déclarera, s'il s'agit de fonds à lui parvenus à titre lucratif, ou dont le prix n'a pas été déterminé. »

Les notifications doivent de plus contenir : « La date et le numéro d'ordre de l'inscription mentionnée en l'article précédent. » Il s'agit là de l'inscription, en faveur de la masse des créanciers du vendeur, de l'hypothèque pour garantie du paiement du prix de la vente ou de la valeur déclarée, qui doit être requise par l'acquéreur, avant les notifications, à peine de nullité. (Art. 2042.) Le tiers acquéreur doit encore (2044) élire domicile dans la commune où siège le tribunal compétent pour la vente publique (surenchère). Son offre de payer n'est pas forcément immédiate. Enfin, « un sommaire de cette notification sera inséré dans le journal des annonces judiciaires ». On voit que le Code italien élargit la publicité des notifications.

PORTUGAL

Comme la loi hollandaise, le Code portugais du 1^{er} juillet 1867 donne à la purge le caractère d'une action en justice, art. 938-3°. Le tiers acquéreur déclare en justice qu'il est prêt à remettre aux créanciers, en payement de leurs créances, son prix d'acquisition ou la somme à laquelle il évalue l'immeuble, « s'il n'est pas acquis

à titre onéreux ». (Comparez art. 2183.) Les notifications sont sous forme d'assignation (art. 939): il « fera citer tous les créanciers inscrits à comparaître en justice pour y recevoir la portion du prix qui leur revient, et pour entendre déclarer l'immeuble libéré et affranchi de l'hypothèque ou des hypothèques dont il était grevé ».

· ROUMANIE

D'après l'ouvrage de M. Alexandresco, les articles 1801 à 1813 reproduisent presque intégralement les art. 2181 et 2192 de notre Code civil. (Code roumain du 4 décembre 1864.)

JAPON

D'après l'art. 262 du Livre des garanties, les notifications doivent être faites, dans le délai d'un mois, depuis l'inscription (transcription). Elles doivent être adressées aux créanciers inscrits et à ceux « à l'égard desquels l'inscription (transcription) » vaut l'inscription hypothécaire.

Elles contiennent : 1° un exposé du titre d'acquisition. « L'évaluation du droit (prix et charges) est exigée, s'il a été acquis par échange, donation ou legs ».

Le tableau indiquera : la date de chaque inscription, le folio du registre où elle est portée,

les nom, prénoms, *domicile* du créancier et le montant de la créance (au principal).

L'offre porte qu'à défaut de surenchère dans le mois, l'acquéreur *leur payera*, dans l'ordre de leurs inscriptions, le prix ou l'évaluation de l'immeuble, ou *même une somme supérieure*, ou bien qu'il consignera à leur nom, le tout sans distinction des créances échues, à terme ou conditionnelles.

Une mention fort intéressante est celle que nécessite la présence parmi les créanciers d'un vendeur ayant privilège : l'offre doit être alors accompagnée de la sommation de déclarer dans le même délai d'un mois s'il entend user du droit de résolution qui lui appartient. (Art. 263 même Code.)

Vu :

Le Président de la Thèse,
BIVILLE.

Vu :

Le Doyen de la Faculté,
EDMOND VILLEY.

Vu et permis d'imprimer :

Le Recteur de l'Université de Caen,
E. ZEVORT.

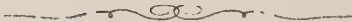


TABLE DES MATIÈRES

	Pages.
INTRODUCTION	1

PREMIÈRE PARTIE

Les formes

CHAPITRE I ^{er} . — CONSIDÉRATIONS PRÉLIMINAIRES . . .	6
CHAPITRE II. — LES ÉNONCIATIONS REQUISES . . .	13
I. — Extrait de l'acte de vente et indication du prix	13
<i>Section I.</i> — Quelles charges font partie du prix .	14
<i>Section II.</i> — Quand l'évaluation est nécessaire .	18
<i>Section III.</i> — Questions de ventilation	26
CHAPITRE III. — LES ÉNONCIATIONS REQUISES . . .	37
II. — Extrait de la transcription et tableau sur trois colonnes	37
A. L'extrait	37
B. Le tableau	38
CHAPITRE IV. — L'OFFRE	44
<i>Section I.</i> — L'offre n'admet aucun délai	44
<i>Section II.</i> — L'offre n'admet aucune retenue . .	47
<i>Section III.</i> — L'offre n'admet aucune réserve . .	52
<i>Section IV.</i> — Les termes de l'offre	53
<i>Appendice.</i> — Les offres lorsque le prix comprend une rente viagère	56

	Pages.
CHAPITRE V. — FORMES EXTRINSÈQUES	61
Section I. — Ministère de l'huissier commis et de l'avoué.	61
Section II. — A quel domicile signifier	64

SECONDE PARTIE

Nature et effets des notifications

CHAPITRE VI. — NATURE JURIDIQUE DES NOTIFICATIONS	71
CHAPITRE VII. — EFFETS	
I. — Engagement irrévocable du tiers détenteur.	77
Section I. — A partir de quel moment il existe . .	78
Section II. — Conséquences. 1. Interdiction de délaisser.	89
Section III. — Conséquences. 2. Interdiction de s'y soustraire indirectement	94
Section IV. — L'exception	95
CHAPITRE VIII. — EFFETS (suite)	
II. — Etendue de l'engagement du tiers détenteur quant à la somme promise . . .	101
APPENDICE. — Question des intérêts. . .	113
CHAPITRE IX. — EFFETS (suite)	
III — Le tiers détenteur ne perd pas le droit de discuter les titres des créanciers, ni les autres droits attachés à sa qualité.	120
Section I. — Spécialités. Prescription décennale .	121

	Pages.
<i>Section II.</i> — Conséquences quant à la dispense de renouvellement des inscriptions.	126 132
CHAPITRE X — DROITS DES CRÉANCIERS HYPOTHÉ- CAIRES	133
<i>Section I.</i> — De leur droit de poursuite, antérieu- rement et postérieurement aux notifications . .	141
<i>Section II.</i> — Des moyens d'échapper aux consé- quences des notifications.	141
I — Des nullités des notifications	141
II — Droits des créanciers contre la vente . .	148
CHAPITRE XI — DES DROITS DU VENDEUR.	150
<i>Section I</i> — S'il peut demander la nullité des notifications.	152
<i>Section II.</i> — S'il doit en supporter les frais . .	154
CHAPITRE XII. — LÉGISLATION COMPARÉE	158
Les notifications en :	
Belgique.	158
Hollande	161
Italie	161
Portugal	162
Roumanie.	163
Japon.	163

